



Universidad
Politécnica
de Cartagena



PROYECTO FIN DE CARRERA

INGENIERÍA TÉCNICA DE OBRAS PÚBLICAS

CATASTRO EN LA RED, VALORACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL



Autor: Tobías Quirós Gutiérrez

Tutor: Manuel Torres Picazo

FEBRERO 2015

1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA	7
1.1 INTRODUCCIÓN	7
1.2. CRONOLOGÍA HISTORICA DEL CATASTRO EN ESPAÑA	8
 2. ESTRUCTURA DE LOS DATOS CATASTRALES	 26
2.1 INTRODUCCIÓN	26
2.2 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	26
2.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	33
2.3.1. TIPOS DE FINCAS	35
2.3.1.1. FINCAS RUSTICAS	35
2.3.1.2. DISEMINADOS	40
2.3.1.3. FINCAS URBANAS	40
2.3.2. REFERENCIA CATASTRAL	43
2.3.2.1. REFERENCIA CATASTRAL FINCAS RUSTICAS	43
2.3.2.2. REFERENCIA CATASTRAL EN DISEMINADOS	43
2.3.2.3. REFERENCIA CATASTRAL FINCAS URBANAS	44
2.3.3. INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (BICE)	44
2.4 CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS TRIBUTARIAS	48
2.4.1. IMPUESTO SOBRE BIENES IMBUEBLES (IBI)	48
2.4.2 IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS E IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (ISD)	51
2.4.3. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)	52

3. CATASTRO EN INTERNET	53
3.1 www.catastro.meh.es	53
3.2. www.sedecatastro.gob.es	59
3.2.1. ACCESO LIBRE	60
3.2.2. ACCESO CON CERTIFICADO O DNI ELECTRÓNICO	63
3.2.2.1. DESCARGAR CARTOGRAFÍA EN FORMATO SHAPEFILE (SHAPE)	63
3.2.2.2. DESCARGAR CARTOGRAFÍA CATASTRAL EN FORMATO CAD (DXF)	69
3.2.2.3. DESCARGAR FXCC	74
3.2.2.4. VISUALIZAR 3D DE LAS FINCAS	78
3.3 CAPAS WMS DE CATASTRO	78
 4. VALORACIÓN CATASTRAL	80
4.1. INTRODUCCIÓN	80
4.2. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA	83
4.2.1 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA	84
4.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA	85
4.2.3. COORDINACIÓN	86
4.2.4. VALORACIÓN	87
4.2.4.1. DIVISIÓN EN POLÍGONOS	87
4.2.4.2. CUADRO DE JERARQUÍA DE VALORES	88
4.2.4.3 ZONAS DE VALOR	91
4.2.4.4 VALORACIÓN DEL SUELO	94
4.2.4.5. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	101
4.2.4.6. VALORACIÓN CATASTRAL. PROCEDIMIENTO GENERAL	108

4.2.4.7. VALORACIÓN SINGULARIZADA (Inmuebles no BICE)	111
4.2.4.8. EJEMPLO DE VALORACIÓN DE UN INMUEBLE	131
4.3. VALORACIÓN CATASTRAL RUSTICA	137
4.3.1. EJEMPLO DE CÁLCULO DE VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO	139
4.3.2. VALORACIÓN CATASTRAL DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO	140
4.3.2.1. MUNICIPIOS EN LOS QUE SE TRAMITE UNA VALORACIÓN CONJUNTA	140
4.3.2.2. MUNICIPIOS EN LOS QUE NO SE HAYA REALIZADO UNA VALORACIÓN CONJUNTA	145
4.4. ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL	149
5. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	150
5.1. INTRODUCCIÓN	150
5.2. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN	151
5.2.1. ALTERACIÓN DEL TITULAR CATASTRAL O VARIACIÓN DE LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN	153
5.2.2. DECLARACIÓN CATASTRAL POR NUEVA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, REFORMA O REHABILITACIÓN DE BIENES INMUEBLES	155
5.2.3. AGREGACIÓN, AGRUPACIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE BIENES INMUEBLES	158
5.2.4. DECLARACIÓN CATASTRAL POR CAMBIO DE CULTIVO O APROVECHAMIENTO, CAMBIO DE USO O DEMOLICIÓN O DERRIBO DE BIENES INMUEBLES	161
5.2.5. DECLARACIONES POR INTERNET	163
5.3. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN	165
5.4. PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN CATASTRAL Y SANCIONADOR	166

5.5. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013 – 2016	169
5.5.1. DEPURACIÓN DE ERRORES	170
5.5.2. GENERACIÓN DEL MAPA DE INCIDENCIAS	170
5.5.3. TRABAJO DE CAMPO	171
5.5.4. TRATAMIENTO DE LAS FINCAS EN OFICINA	175
5.5.5. DITALIZACIÓN Y GRABADO	181
5.5.6. COMUNICACIÓN AL CONTRIBUYENTE Y RECURSO	182
5.5.7. EJEMPLO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL	183
ANEXO. PÁGINAS WEB DE INTERÉS	195

1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

1.1. INTRODUCCIÓN

Catastro se puede definir como un inventario de toda la riqueza inmueble de un territorio, en el que se describen los inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales.

Según la orientación legislativa que se le dé puede tener una motivación legislativa (tributaria) con el fin de conocer la riqueza inmobiliaria para poder someterla a tributación, y/o una motivación jurídica (administrativa) como descripción de los inmuebles y para servir al registro de la propiedad.

El origen del Catastro en Europa surgió a partir de la revolución francesa (1789-1799), donde con la introducción de un impuesto a la propiedad se plantea un sostenimiento de la hacienda pública en relación a las propiedades territoriales, y que se definía entonces como *«contribución real que pagaban nobles y plebeyos, y que se imponía sobre las rentas fijas y posesiones que producían frutos anuales, fijos o eventuales; como censos, hierbas, bellotas, molinos, casas, ganados, etc.»*

En la implantación del Catastro a los distintos países europeos, aparecen dos modelos catastrales:

Modelo Latino: Este modelo se desarrolla en Francia y se extiende al resto de países latinos, es un modelo sencillo, con una finalidad puramente tributaria y sin valor jurídico, de tal forma que no hay conexión con el registro de la propiedad. No atiende a los deslindes, lo cual hace que su implantación sea rápida, pero suelen ser menos precisos ya que presentarán mayor grado de ocultación.

Modelo Germánico: Este modelo se desarrolla en Prusia, y será continuado por Alemania. Se extiende a los países cercanos (Dinamarca, los países nórdicos) y también está presente en Australia. Tiene una finalidad principalmente jurídica (registro de la propiedad) y el carácter tributario es secundario; normalmente los Catastros germánicos actúan en conexión con el Registro de la Propiedad, de esta forma se exige el deslinde y el amojonamiento de datos antes de incluirlo en el Registro de la Propiedad. Todo ello provoca que la precisión de los trabajos sea mayor y por tanto el periodo de implantación así como su coste es mucho mayor.

Actualmente la diferencia de los dos modelos iniciales se va perdiendo, ya que la tendencia es intentar que se unifique la función jurídica del registro de la propiedad con la fiscal-tributaria.

Hasta finales de siglo XIX, en la mayoría de los países europeos, el Catastro era el único tributo general del estado, a partir de entonces y hasta día de hoy, ha ido perdiendo importancia fiscal ya que han aparecido nuevas formas de tributación y el impuesto sobre bienes inmuebles queda para la financiación de las administraciones locales.

1.2. CRONOLOGÍA HISTÓRICA DEL CATASTRO EN ESPAÑA

1702-1715: “CATASTRO DE PATIÑO”

Con la ocupación del trono por Felipe V se generan grandes cambios. Los catalanes pierden sus fueros, se centraliza la administración y se aplica un régimen nuevo de tributación de inspiración francesa. Las nuevas contribuciones se basan en un único impuesto, este impuesto es de carácter directo y se reparte entre los contribuyentes de acuerdo con su riqueza.

Se dan los primeros intentos de implantación de un Catastro en Cataluña con el Catastro de Patiño. Se realiza un censo de la riqueza y de la población de Cataluña, estableciendo un cupo a pagar a la administración centralista de castilla.

1717:

El modelo de Catastro de Patiño se extiende al resto de los territorios de la antigua Corona de Aragón. Denominándose en Valencia “Equivalente” sustituyendo la Alcabala, en Mallorca “Talla General” y en Aragón “Contribución Única”.

1735:

En 1735 Antonio de Sartine lleva a cabo una revisión y reordenación importante del Catastro de la Antigua Corona de Aragón. Como resultado los territorios de la antigua Corona poseían unos libros llamados “libros de la recana o del Real Catastro”, unos documentos que eran garantía del reparto equitativo de la carga tributaria entre los vecinos. En estos libros figuraba el nombre del propietario, la descripción, los límites y el croquis de todas las parcelas.

En la Figura 1 se pueden observar unas páginas de los Libros de recana, en las que se muestra el corregimiento del municipio de Cervera que fue llevada a cabo por orden del Intendente Antonio Sartine en 1736.

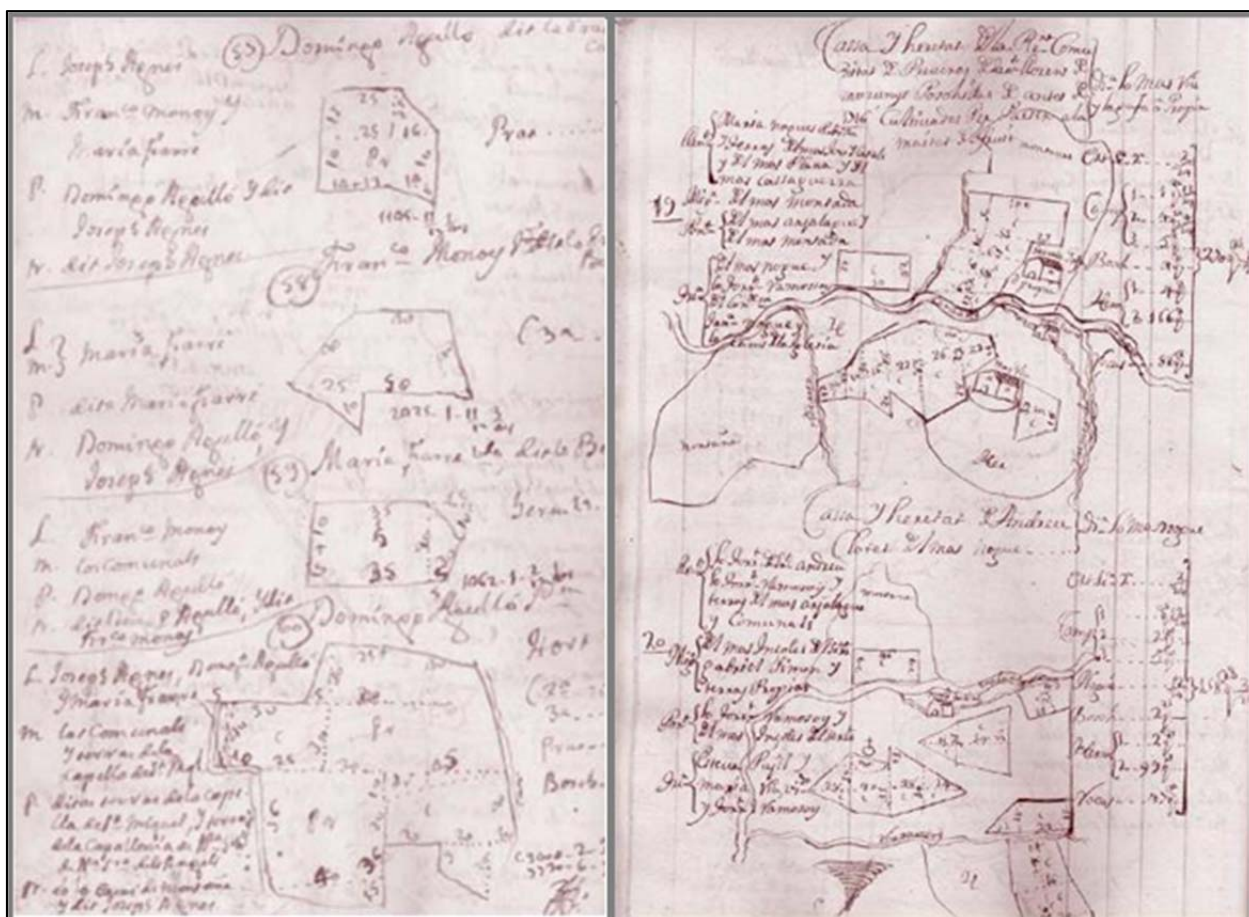


Figura 1

1749-1759: “CATASTRO DE ENSENADA”

El rey Felipe V ordena un estudio catastral en 1736 al secretario de Hacienda, el Marqués de Ensenada. Finalmente en 1749 se acuerda la realización de un Catastro mediante un real decreto, Figura 2, dictado por Fernando VI, para intentar imponer una contribución única para los territorios de la corona de Castilla, tomando como modelo el “Catastro de Patiño”. Dicho real decreto dictaba las instrucciones a seguir para la “averiguación” de fijación de rentas, utilidades y libros oficiales.

Las instrucciones que figuraban en ese real decreto fueron las siguientes:

- 1º. Carta, Pregón y bando
- 2º. Declaraciones de bienes, rentas, derechos y cargas
- 3º. Elección de representantes del concejo y peritos
- 4º. Llegada del equipo catastrador
- 5º. Respuestas al interrogatorio
- 6º. Recogida de declaraciones
- 7º. Organización de los datos de las declaraciones
- 8º. Medición de las casas y verificación de datos
- 9º. Confección de los libros de cabezas de casa (de familia o de personal)

- 10º. Elaboración de la nota de valor de las clases de tierras
- 11º. Confección de los libros de lo real
- 12º. Obtención de los documentos probatorios
- 13º. Elaboración de resúmenes cuantitativos
- 14º. Elaboración de otros documentos catastrales
- 15º. Publicación de los libros oficiales
- 16º. Certificado de los gastos generados
- 17º. Copia de la documentación

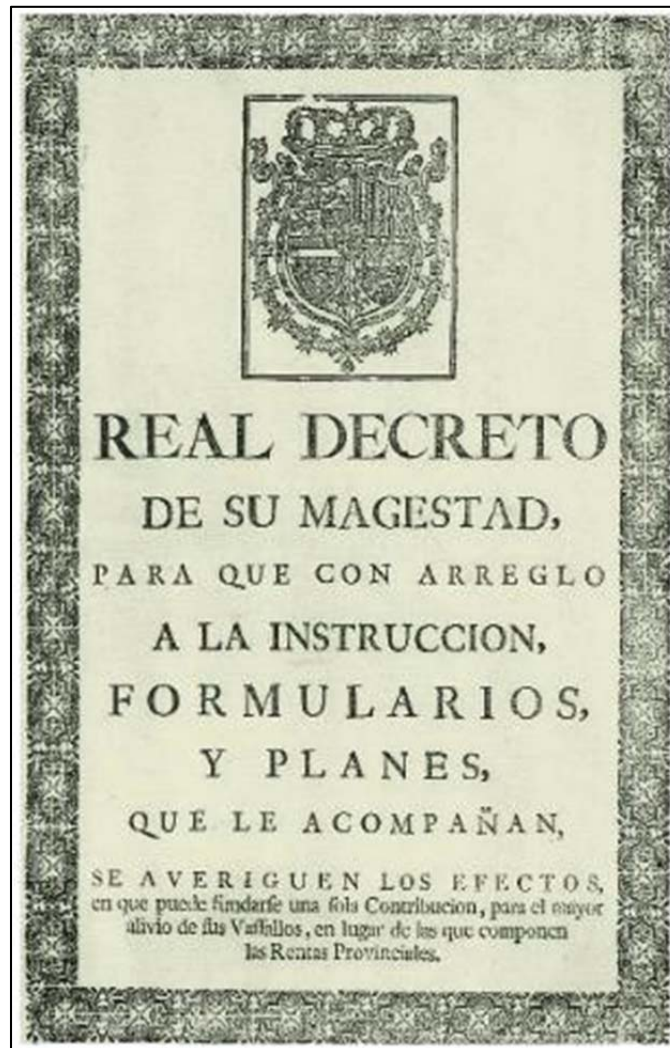


Figura 2

Finalmente la información se estructura en una serie de documentos: Respuestas generales, respuestas particulares, libros de familia y de hacienda, mapas generales, censo general y libro de mayores hacendados.

Se puede observar un pequeño ejemplo del trabajo del Catastro de Ensenada en la Figura 3, donde se muestra el Mapa de El Bonillo, Albacete (1752).

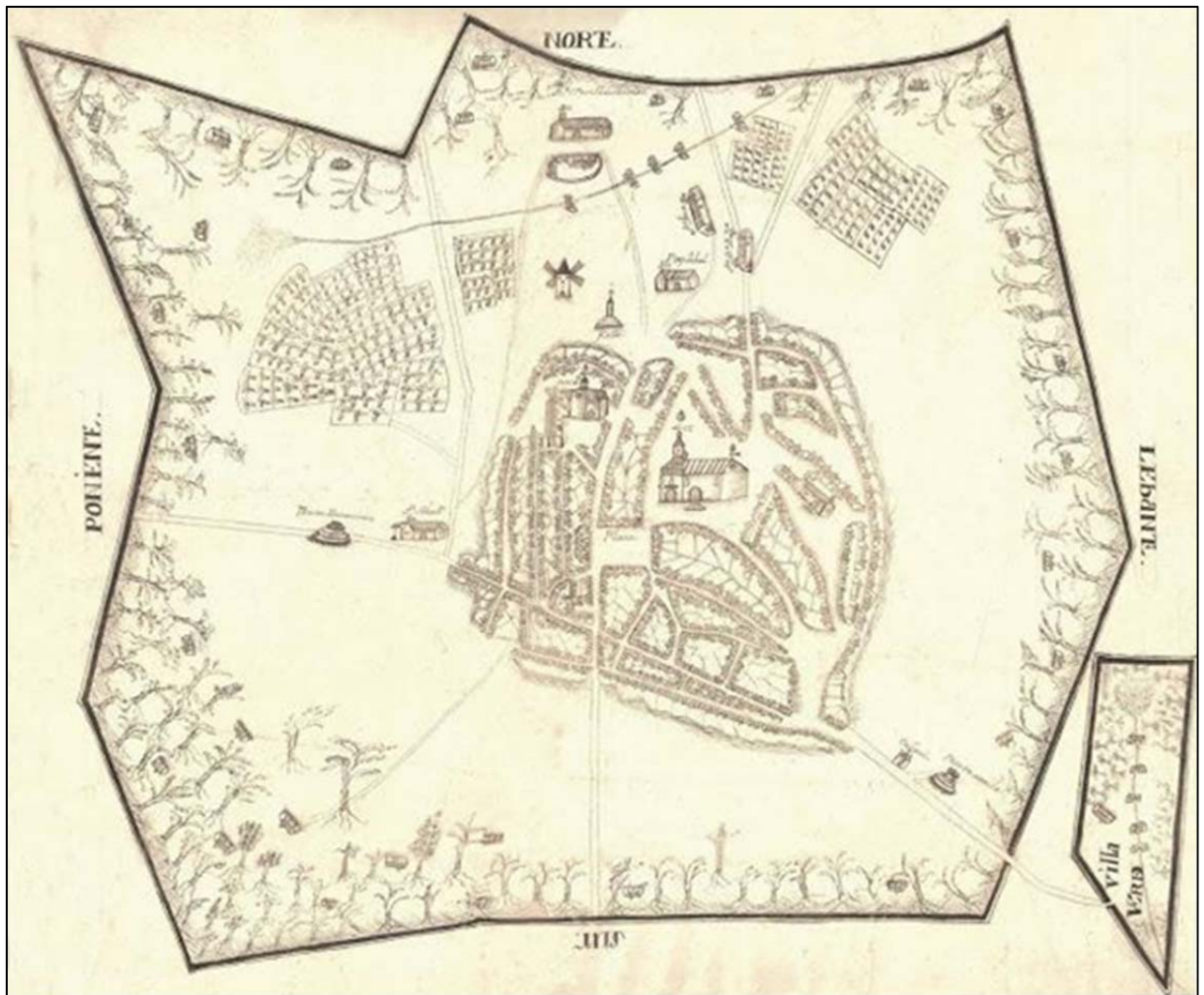


Figura 3

En 1758 se hace un inventario de papeles y muebles para las provincias afectadas, pero la contribución única nunca se llegó a implantar, ya que se paró su implantación debido, entre otros, al Motín de Esquilache y nunca se volvió a reanudar el proyecto del Catastro de Ensenada.

1845:

Se aprobó la denominada Reforma Tributaria de Alejandro Món, esto fue un paso decisivo para lograr un sistema tributario moderno. Se extendió a todo el estado la Contribución Territorial Única, creando la "Contribución de Bienes inmuebles, Cultivo y Ganadería" ésta combinó una distribución de cupo con una recaudación de cuota.

A partir de esta reforma tributaria nace un nuevo tipo de Catastro, el Catastro de los “Amillaramientos” y los “Registros Fiscales de Edificios y Solares”

Los “Amillaramientos” consistían en las declaraciones ordenadas alfabéticamente y especificando minuciosamente las propiedades de cada una de las declaraciones.

Los principales defectos de los “Amillaramientos” fueron: La existencia de fraude generalizado, la imposibilidad de comprobar las declaraciones de los propietarios por falta de cartografía y planimetría adecuadas, desigual reparto de la carga tributaria, el cupo no dejó de aumentar (en rústica: 12% en 1846, 20,25% en 1889) incrementando la presión fiscal en la agricultura.

En la Figura 4 ya se puede observar una pequeña mejora de la cartografía como se puede ver en el Detalle del plano geométrico de San cugat del vallés, 1856.

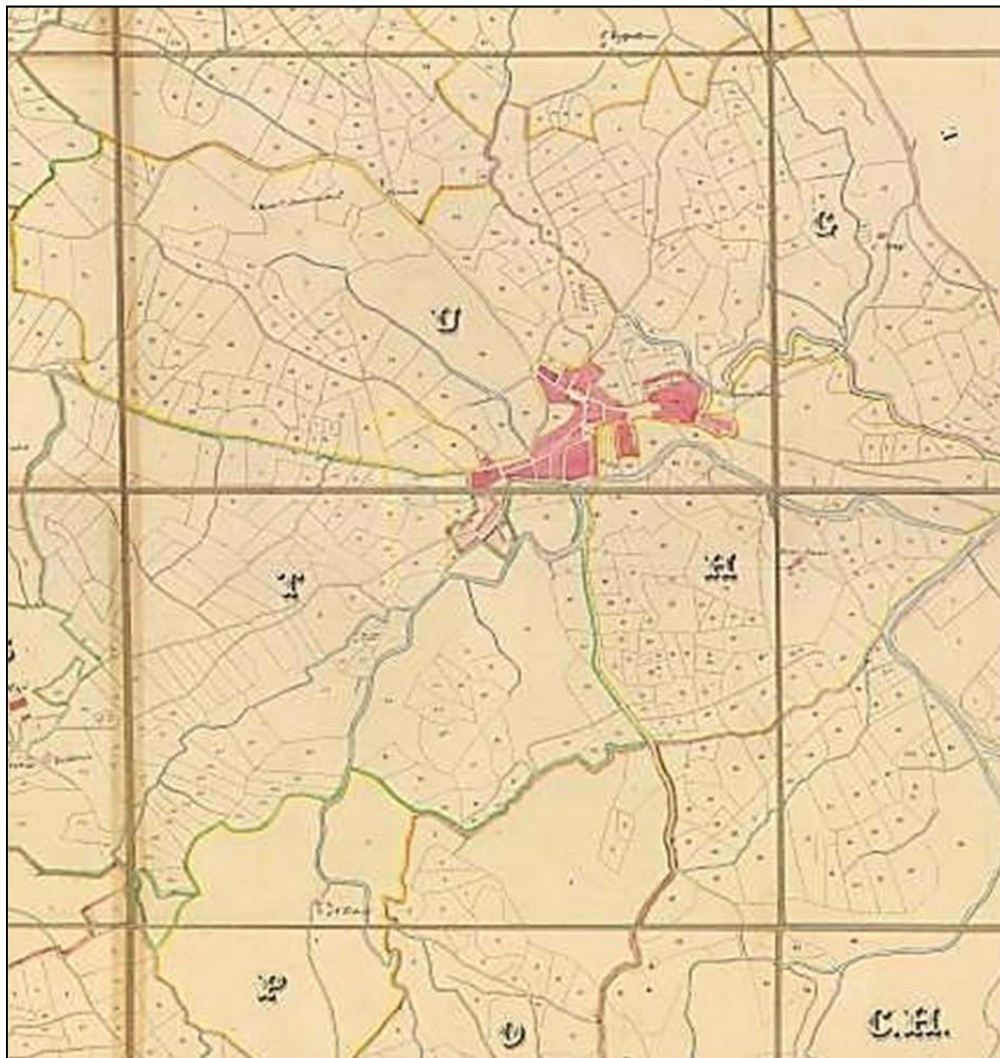


Figura 4

1869:

Se crea el Instituto Geográfico, y a partir de entonces se utiliza la cartografía geográfica como base para la elaboración de los Catastros. Este paso fue decisivo para el Catastro ya que mejoró notablemente la cartografía catastral.

En la Figura 5 se pueden observar unas Hojas Kilométricas tanto de cartografía urbana como de cartografía rústica de los años 1860-1880 y en la Figura 6 se observa un Bosquejo planimétrico de Cartagena (Murcia) para el Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000 (MTN50) de 1901.

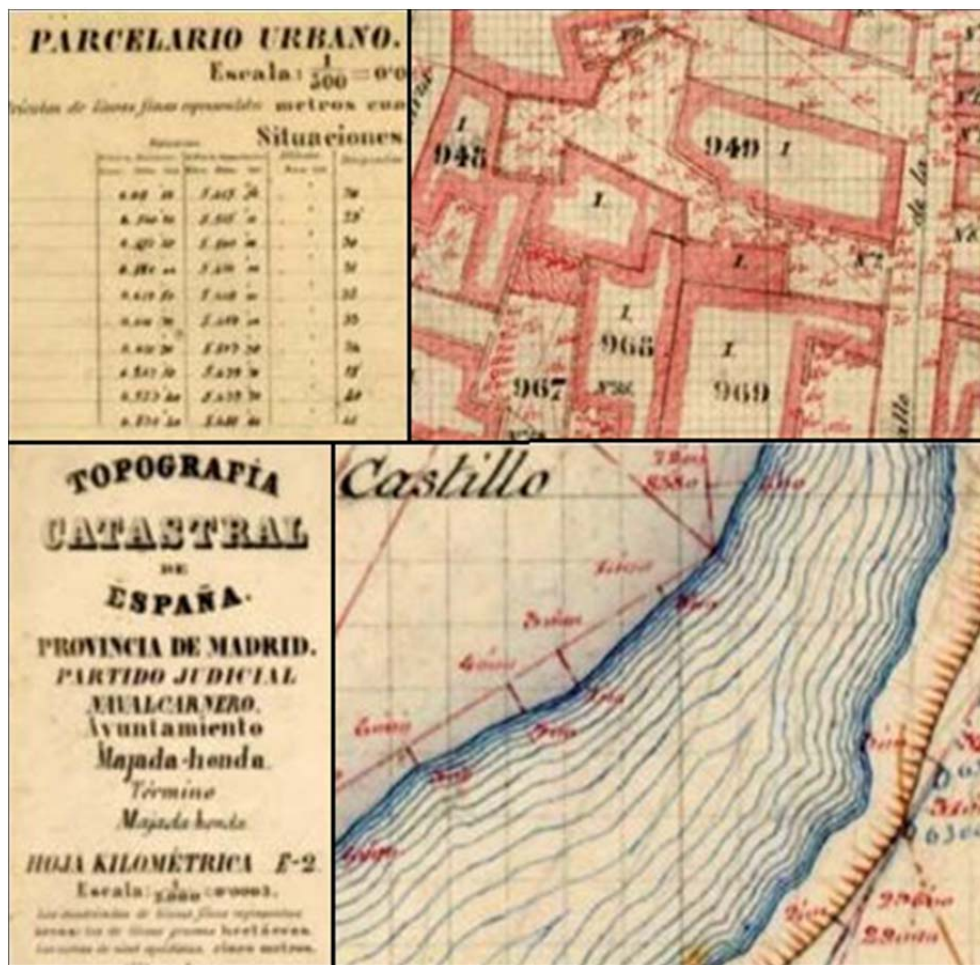


Figura 5

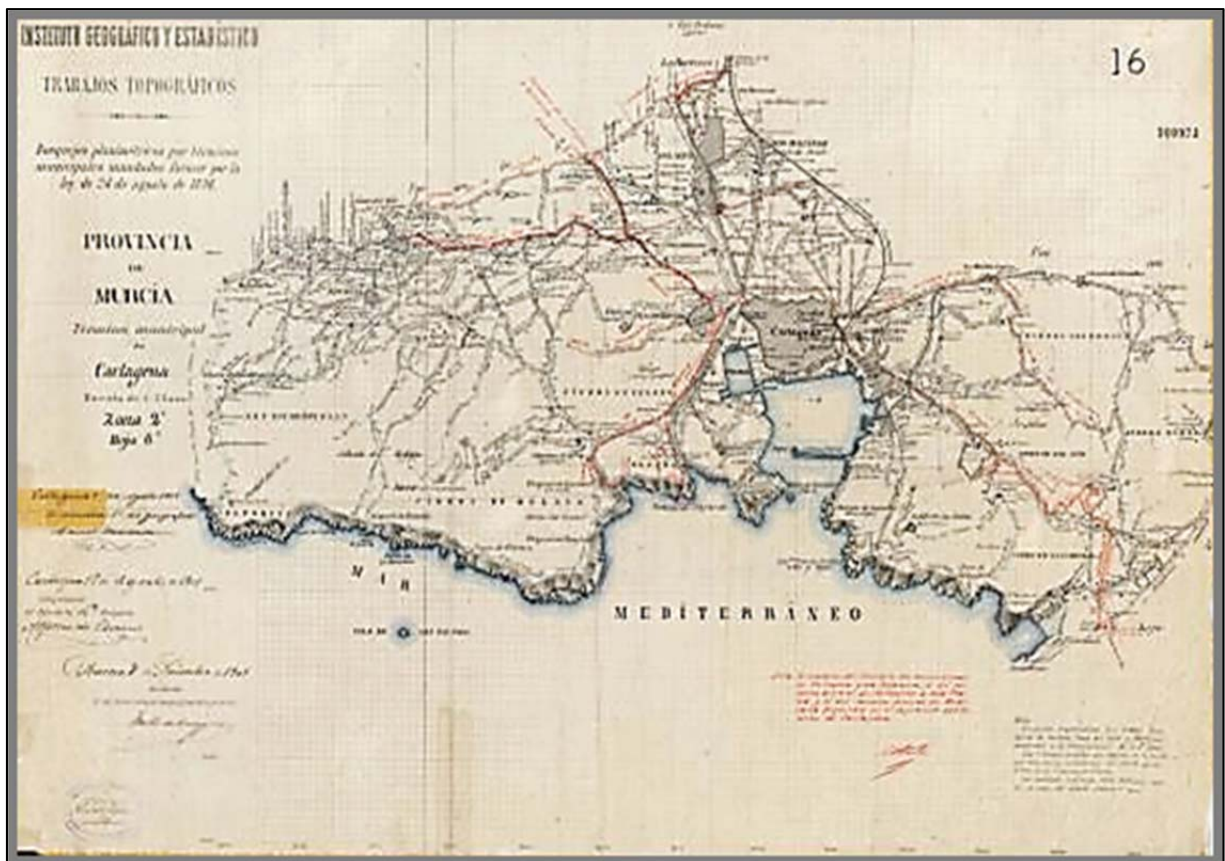


Figura 6

1906:

Se promulga la “Ley del Catastro Parcelario de España”, 23 De Marzo de 1906, es una ley novedosa y realista, que estuvo vigente hasta el año 2002. Tiene una base del modelo latino pero con ciertos aspectos del modelo germánico, ya que se preveía una coordinación con el Registro de la Propiedad para el futuro.

Con esta ley se perfeccionó el sistema de Catastro, ya que hubo una configuración de la parcela como unidad de mínima y se sustituyó el sistema de derrame por cupos por un sistema de cuota directa basado en la riqueza imponible de cada propietario. Además se estableció una referenciación espacial de la propiedad, en vez de la descripción de los linderos se pasa a planos a escala.

Aparecen aquí los llamados “Avances Catastrales” que consisten en el levantamiento de un plano de cada municipio a escala 1:25.000 de forma que, conociendo la superficie de los polígonos catastrales con exactitud se realizan unos croquis de las parcelas existente en ese polígono prorrateando las superficies de las parcelas con el total del polígono.

En la Figura 7 se muestra un Avance Catastral donde la línea perimetral del municipio y de los polígonos se levantó gráficamente, esta parcelación la realizaron Croquizadores sin aparatos topográficos. Estos avances se ejecutaron desde 1919 a 1930.

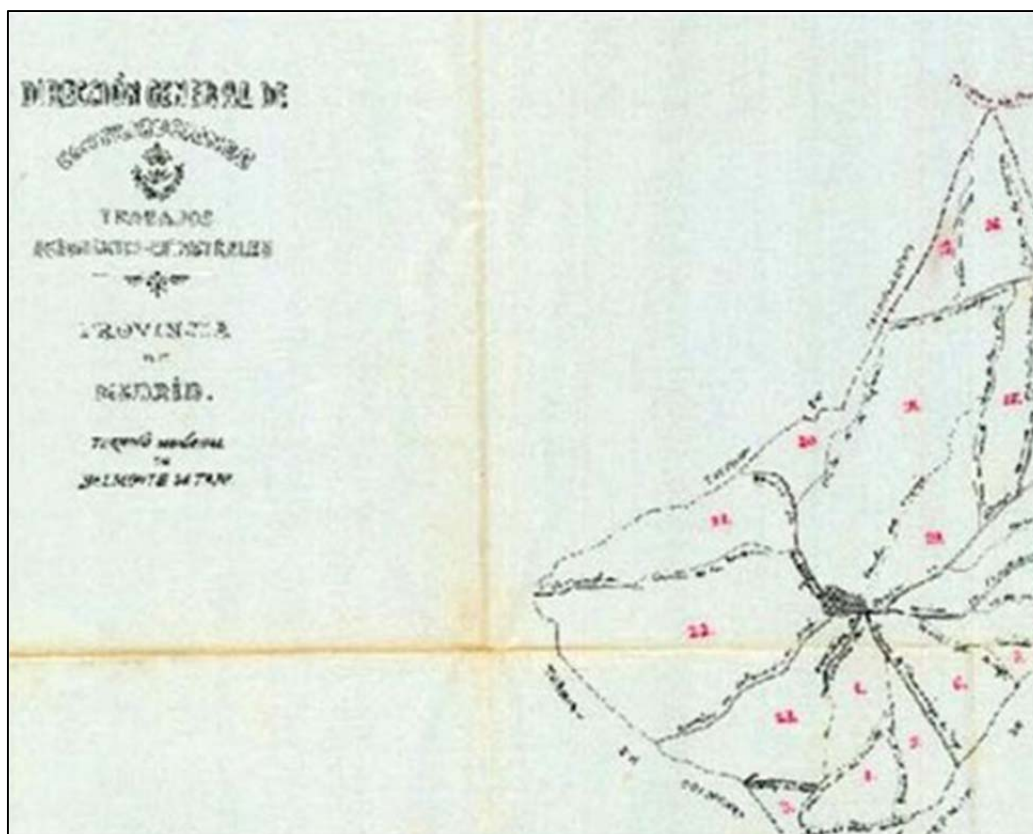


Figura 7

En la Figura 8 se muestra otro Avance Catastral de Escala indefinida (Croquis parcelario rústico 1900-1920).

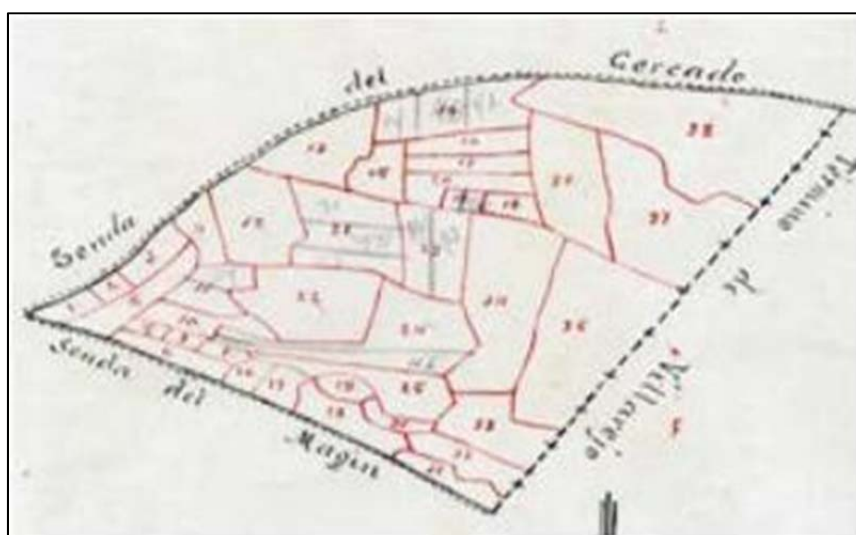


Figura 8

1925:

Durante la dictadura de Primo de Rivera se paralizó la implantación de los trabajos realizados para el Catastro, es decir, se paraliza el desarrollo de los Avances Catastrales por la promulgación de una nueva ley, la cual establece el Catastro topográfico parcelario. Esto fue un intento de hacer un Catastro con precisión cartográfica y jurídica, pero dado que no se disponía de los medios necesarios no se desarrolló como la nueva ley dictaba, y además tampoco se siguió trabajando en los Avances Catastrales. Básicamente hubo un estancamiento en la evolución del Catastro en este periodo.

1930-1936:

Durante la República se vuelve a la ley de 1906, ya que la ley de la dictadura queda anulada.

Las Figuras 9 y 10 muestran algunos planos que se elaboraron en la década de 1930. En la Figura 9 se puede observar un plano parcelario de rústica de 1932, esto es un ejemplo claro de los levantamientos ejecutados por el Instituto Geográfico y Catastral en la década de 1930 (Término Municipal de Cornellá de Llobregat, Polígono 5). La Figura 10 muestra el Plano topográfico parcelario de Ulldemolins (Tarragona) de 1931 elaborado por la Gerencia del Catastro de Tarragona.

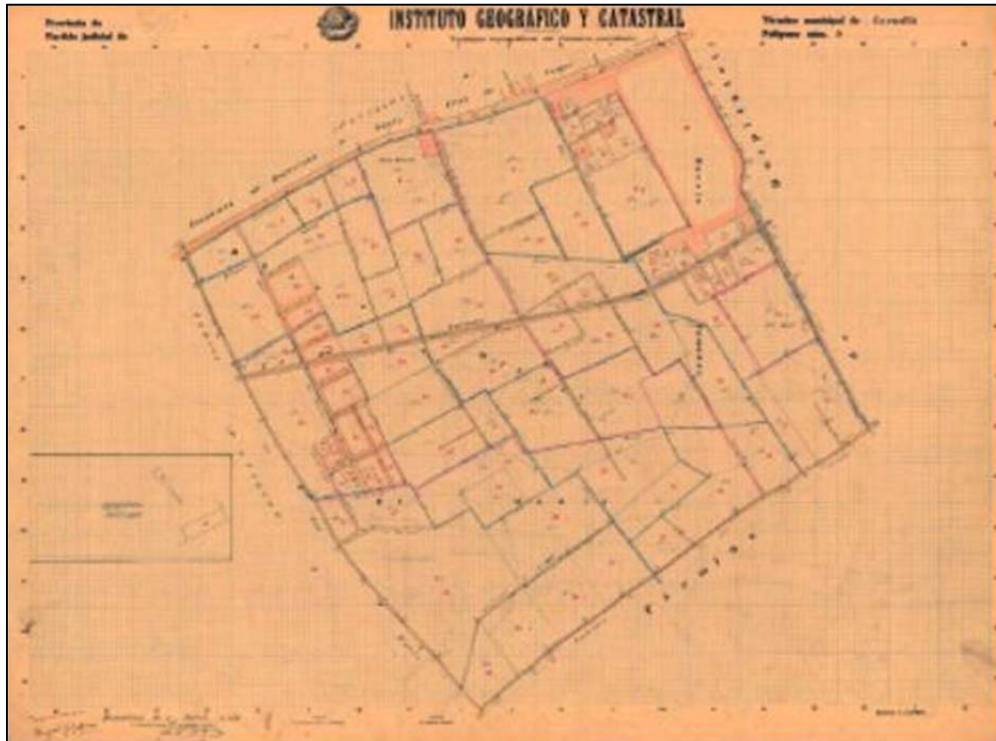


Figura 9

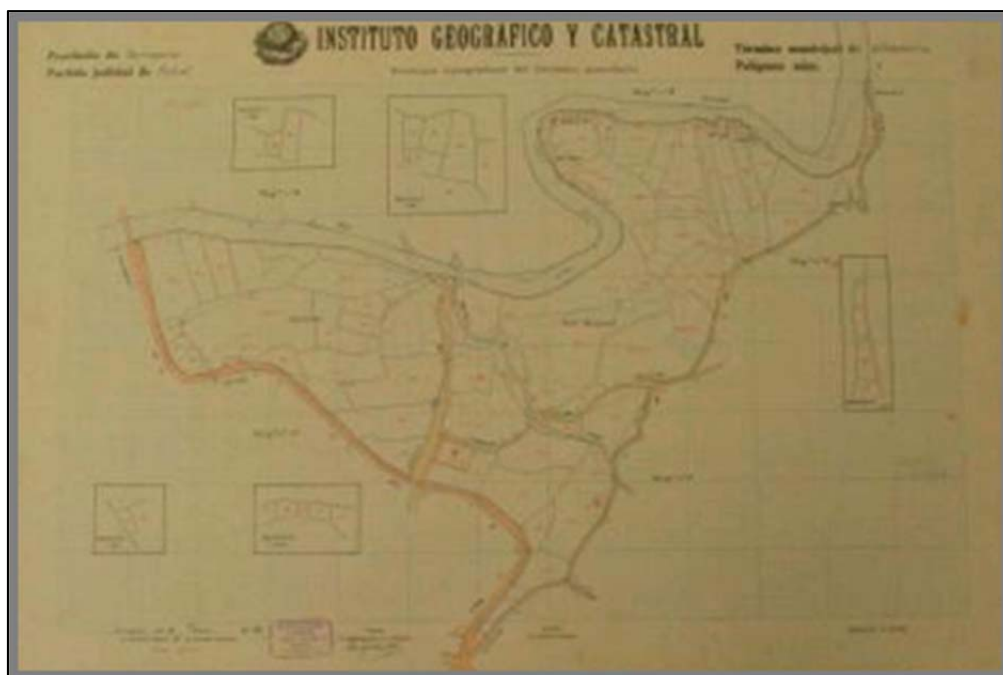


Figura 10

1940-1960:

Aparece la fotografía aérea, con ella se actualizan los avances catastrales, obteniendo una mayor precisión de los mismos. Durante estos años hubo un fuerte impulso de la superficie catastrada.

En las Figuras 11, 12 y 13 se pueden observar algunos ejemplos de fotografías aéreas de la época. En la Figura 11 se puede ver una foto aérea retintada de rústica del periodo de 1930-1960. En la Figura 12 se puede observar la Cobertura de fotografías aéreas del Municipio de Canejan (Lleida) de 1954. Finalmente en la Figura 13 se observa una Fotografía aérea de municipio de Vic de 1956, donde las parcelas de rústica que rodean la ciudad aparecen numeradas y retintadas sobre la fotografía aérea. Gracias al recurso de la fotogrametría se agilizó notablemente el levantamiento del Catastro parcelario.

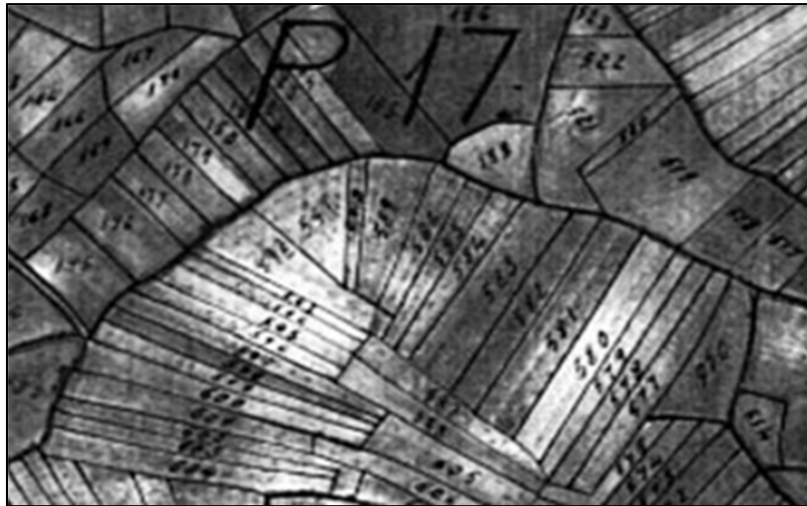


Figura 11

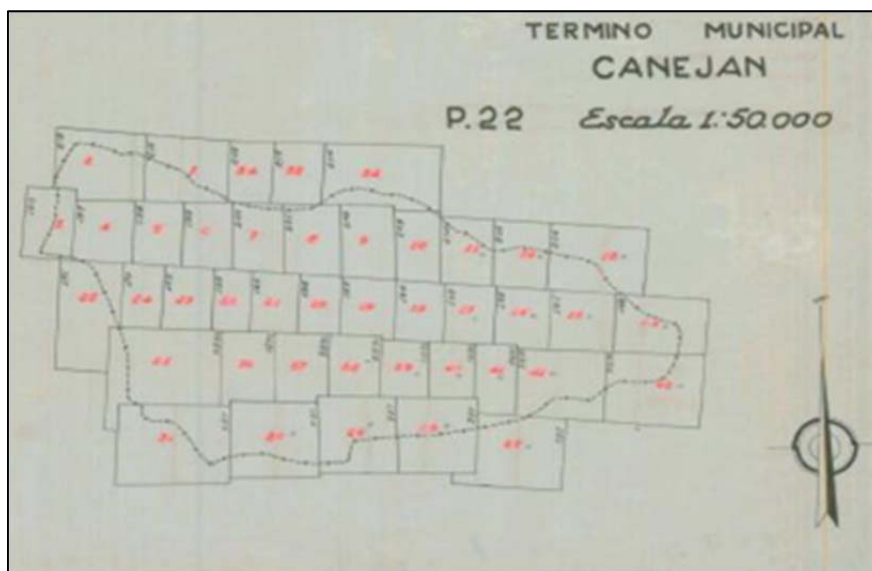


Figura 12



Figura 13

1965-1987:

En este periodo se actualiza el Catastro de algunos municipios sobre planos restituidos desde foto mediante la “Implantación” del régimen catastral, que se inició en 1968 y que tuvo una duración aproximada de 10 años. Durante estos 10 años se elabora una cartografía con métrica válida.

La Figura 14 muestra un claro ejemplo de Implantación Urbana a escala 1:1.000, de la época de 1960-1980.



Figura 14

1988: “LEY 39/1988. LEY DE LAS HACIENDAS LOCALES”

Con esta ley es cuando aparece el Impuesto sobre Bienes inmuebles (IBI) que a partir del 1 de Enero de 1990 sustituirá a las antiguas contribuciones territoriales. Es un tributo de carácter directo que recae sobre la propiedad de los bienes inmuebles rústicos o urbanos. La base imponible de este impuesto será el valor catastral de dichos inmuebles que se fijará tomando como referencia el valor de mercado sin excederlo.

En la actualidad únicamente los inmuebles de urbana se valoran por el criterio de referencia del valor de mercado. En el caso de los inmuebles rústicos, el valor catastral es el resultado de capitalizar al 3% el importe de las bases liquidables vigentes al promulgarse la ley, con actualización anual. Dado esto normalmente el valor catastral de los inmuebles rústicos está bastante desfasado con respecto al valor de mercado.

El Impuesto de Bienes Inmuebles es gestionado por los ayuntamientos a partir de un censo comprensivo de los bienes inmuebles, sujetos pasivos y valores catastrales, que es entregado al Ayuntamiento por las gerencias Catastrales.

Además del IBI, a finales de los 80 Catastro tiene un gran impulso gracias al desarrollo y a la implantación de las ortofotos. Estas ortofotos sirven de base para generar una cartografía precisa como se puede apreciar en la Figura 16, donde se muestra un plano catastral realizado a partir de una ortofoto de 1985. El funcionamiento del proceso de las ortofotografías se puede ver en la Figura 15 (Esquema del Instituto de Geografía Nacional).

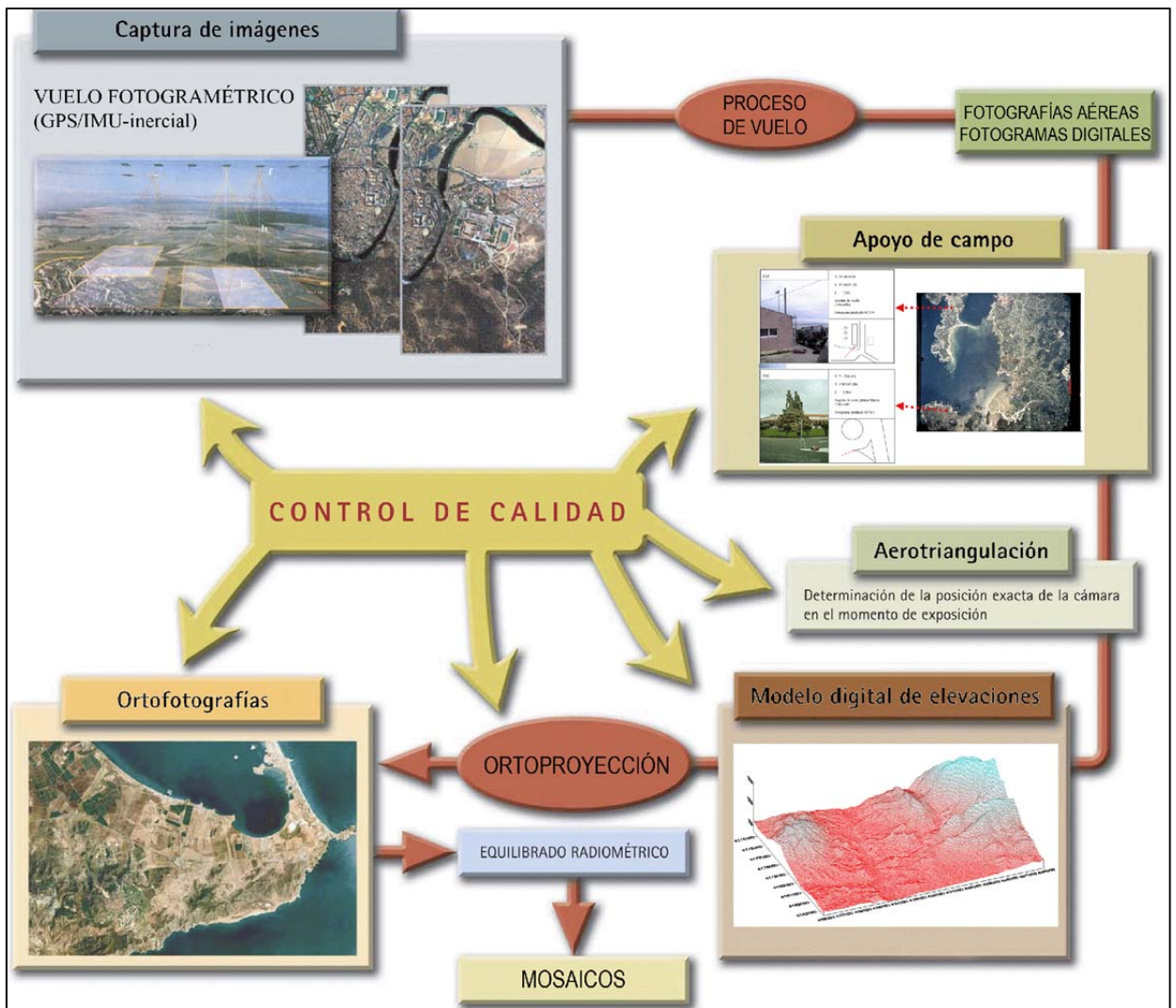


Figura 15

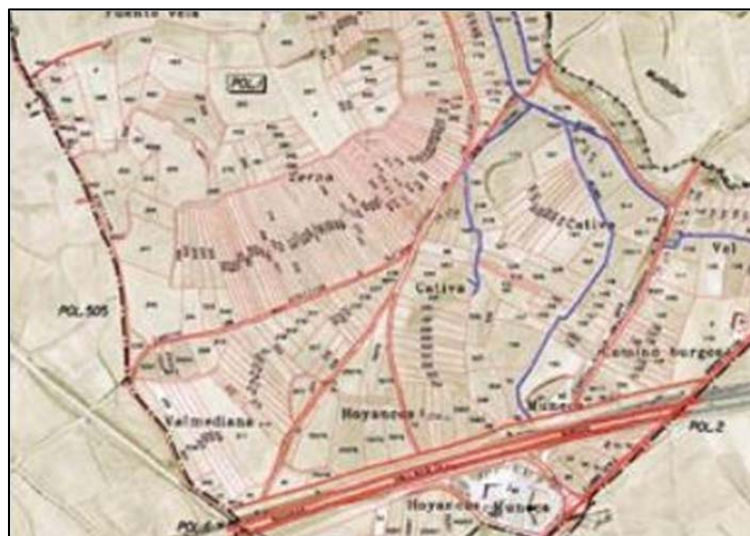


Figura 16

Las ortofotos han evolucionado mucho desde su implantación. Aquí tenemos una pequeña comparación entre una ortofoto del año 2002 de la Figura 17 y una ortofoto del 2009 del mismo territorio de la Figura 18. Además de la mejor calidad de la ortofoto más actual, podemos ver los cambios que se han dado en el territorio durante el periodo en cuestión. Además hoy en día se puede cargar una capa de Catastro sobre la ortofoto como muestra la Figura 19.



Figura 17



Figura 18



Figura 19

1994:

En 1994 se concluyen las primeras revisiones del Catastro urbano implantado durante las décadas de los años 60 y 70. Desde esta primera revisión se inició un proceso continuado de segundas y posteriores revisiones hasta la actualidad, con el objetivo de adecuar los valores catastrales al valor de mercado y a las transformaciones experimentadas por el plan urbanístico.

En la Figura 20 se puede observar una de las primeras revisiones de urbana a escala 1:1.000, en este caso de los años 1975-1990.



Figura 20

A partir de 1994, gracias a los avances informáticos, los cuales facilitan mucho el tratamiento de los datos y su actualización, se crean bases de datos gráficas, procesos de digitalización, etc.

1996: “LEY 13/1996 DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL”

Esta ley obliga a que exista una coordinación entre Catastro y el registro de la propiedad, para ello será necesaria la incorporación de un identificador del inmueble en los documentos públicos, como por ejemplo las escrituras públicas; documentos privados y en las inscripciones registrales. Es entonces cuando se crea la llamada referencia catastral como identificador universal del inmueble con una longitud de 20 dígitos, esta referencia es un código alfanumérico que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Además en 1996 se aprueba un programa europeo comunitario de actualización de datos del territorio, que permitió, gracias a las ayudas recibidas, la renovación del Catastro rústico mediante procesos de actualización de datos.

1999:

La dirección de Registros y Notarías publica unas instrucciones sobre los modelos de certificaciones catastrales tanto descriptivas como gráficas que se han de incorporar al registro.

2002: “LEY 48/2002. LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO”

Esta ley agrupa todas las facetas catastrales presentes de forma dispersa en distintas leyes. Será posteriormente el nuevo texto refundido el que regula las disposiciones vigentes y futuras.

Cabe destacar en esta ley, que la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a inmuebles rústicos, siendo vigente en este caso la ley de haciendas locales de 1988 en lo que a esto respecta, hasta que mediante la ley se establezca una fecha de aplicación.

2004: “TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO”

El Real Decreto Legislativo 1/2004 aprueba el Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario.

En este texto quedan recogidas todas las disposiciones vigentes reguladoras del Catastro Inmobiliario. Además recoge importantes novedades, se clasifican por primera vez los inmuebles en tres grupos urbanos, rústicos y de características especiales.

HOY:

Los datos actuales del Catastro hoy en día se encuentran digitalizados, estos datos son de naturaleza física, jurídica y económica, se agrupan bajo una referencia catastral formada por 20 dígitos. Entre la información de la que dispone Catastro hoy en día encontramos la titularidad de los inmuebles, así como su aprovechamiento y superficie. Además podemos encontrar información respecto al estado de conservación del inmueble.

Cada año se incorporan más de 4 millones de nuevas inscripciones, aunque debido al plan de regularización 2013 – 2016 que se está llevando a cabo a día de hoy, es de esperar que las inscripciones sean mayores en este periodo.

2. ESTRUCTURA DE LOS DATOS CATASTRALES

2.1 INTRODUCCIÓN

Anteriormente hemos definido Catastro como una estadística o inventario de toda la riqueza inmueble de un territorio, en el que se definen inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales, por lo que este inventario se puede desglosar en características jurídicas, características físicas y las características económicas tributarias.

2.2 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario define las características jurídicas del Catastro, así como la coordinación con el Registro de la propiedad en los siguientes artículos:

Artículo 1. Definición, naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.
2. Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Artículo 3. Contenido.

1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero.
2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.
3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

Artículo 6. Concepto y clases de bienes inmuebles.

1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en "pro indiviso" adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los bienes inmuebles de características especiales.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.

3. A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Dicha identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble, conforme establece el título V de esta Ley.

4. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.

Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

4. A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:

- a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantaneros e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena.
- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- c) Derecho real de superficie.
- d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca "pro indiviso" a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. No tendrán la consideración de titulares catastrales, pero constarán en el Catastro a los exclusivos efectos de información respecto de las imputaciones de rentas inmobiliarias en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, quienes ostenten sobre el bien inmueble un derecho real de disfrute sometido a dicha imputación.

5. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

6. A efectos de sus relaciones con el Catastro los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

- a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. En su defecto, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si éste fuera una Entidad sin personalidad, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Artículo 11. Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.

1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.

b) Subsanación de discrepancias y rectificación.

c) Inspección catastral.

d) Valoración.

Artículo 36. Deber de colaboración.

1. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está sujeta al deber de colaboración establecido en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa.

3. Los notarios y registradores de la propiedad remitirán telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario. En dicha información se consignará de forma separada la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 40. Asimismo, remitirán la documentación complementaria incorporada en la escritura pública que sea de utilidad para el Catastro.

Mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se regularán los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información tributaria establecidas en este apartado.

4. La cesión al Catastro Inmobiliario de datos de carácter personal en virtud de lo dispuesto en los apartados anteriores no requerirá el consentimiento del afectado.

Artículo 38. Constancia documental y registral de la referencia catastral.

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.

Artículo 47. Constancia de la referencia catastral en documentos notariales.

1. Los notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 38 que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos, y transcribirán en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias.

2. Cuando las modificaciones consistan en agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal, el notario remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días desde la autorización del documento, copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, si se lo presentase el interesado, para que se expida una nueva referencia catastral. El Catastro comunicará la nueva referencia catastral al notario autorizante del documento público en el plazo de 24 horas, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen.

La misma documentación se aportará para la asignación notarial de la referencia catastral provisional en los supuestos de obra nueva en construcción en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 48. Constancia registral de la referencia catastral.

1. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto.

4. Si la referencia catastral inscrita sufriera alguna modificación que no se derive de una modificación de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la certificación expedida al efecto por el Catastro.

5. En caso de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registrador remitirá a la Dirección General del Catastro copia del plano el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al registrador, en el plazo de cinco días, las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate.

6. Las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

2.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario define las características de la cartografía catastral en los siguientes artículos:

Artículo 33. Concepto de la cartografía catastral

1. La representación gráfica de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que en este título se establece.
2. La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles.
3. La cartografía catastral estará a disposición de los ciudadanos y de las empresas, así como de las Administraciones y entidades públicas que requieran información sobre el territorio o sobre bienes inmuebles concretos, preferentemente a través de un servidor de mapas gestionado por la Dirección General del Catastro o de los servicios que a tal efecto se establezcan en su sede electrónica.

Mediante Resolución de la Dirección General del Catastro se determinarán los formatos, condiciones de acceso y suministro, así como las restantes características necesarias para la prestación de dichos servicios.

4. Con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro.

En los supuestos en que se hubieran utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos.

5. Será de aplicación a la cartografía catastral lo dispuesto en la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, en las escalas y con las especialidades establecidas reglamentariamente.

Artículo 34. Contenido de la cartografía catastral.

1. La cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico de éste.

2. En particular, dicha cartografía contendrá:

- a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo.
- b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos.

Artículo 35. Carácter temático de la cartografía catastral.

1. La cartografía catastral tiene el carácter de temática, por cuanto incorpora la información adicional específica, y se obtiene a partir de la cartografía básica realizada de acuerdo con una norma establecida por la Administración General del Estado mediante procesos directos de medición y observación de la superficie terrestre. A tal fin, en los trabajos topográfico-catastrales se utilizarán las técnicas adecuadas para asegurar el enlace de las redes topográficas catastrales con la red geodésica nacional.

La cartografía básica que elabore la Dirección General del Catastro para la obtención de la cartografía temática será objeto de inscripción obligatoria en el Registro Central de Cartografía, la cual se practicará en los términos establecidos en la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía.

2. La cartografía catastral incluirá, como medios auxiliares, los siguientes elementos:

- a) Ortofotografías y fotografías aéreas.
- b) Los planos de cada término municipal con las líneas de sus límites.
- c) Los planos de planta de los edificios y de las parcelas catastrales.
- d) Los polígonos de valoración a que se refiere el artículo 30, así como cualesquiera otros aspectos susceptibles de representación gráfica que sean necesarios para la correcta instrucción de los procedimientos regulados en el capítulo V del título II.

Disposición adicional segunda. Margen de tolerancia técnica en la superficie catastral.

El Real Decreto Legislativo 1464/2007 de 2 de noviembre, en la disposición adicional segunda hace referencia al margen de tolerancia técnica en la superficie catastral:

- 1. Se entiende por margen de tolerancia técnica en la superficie catastral la máxima diferencia admisible entre la superficie que conste en la base de datos catastral y la que se pretenda incorporar como resultado de una medición directa.
- 2. Cuando la diferencia entre ambas superficies no supere dicho margen de tolerancia, en más o en menos, la superficie catastral se reputará válida.

3. El margen de tolerancia técnica en la superficie catastral, expresado en metros cuadrados, será el que se indica en la Tabla 1.

Superficie catastral en m2 (S)	Margen de tolerancia en m2	
	Límite 1	Límite 2
$S < 500$	$0,1 \times P$	$0,03 \times S$
$500 \leq S < 3.000$	$0,0002 \times S \times P$	
$3.000 \leq S < 5.000$	$0,00014 \times S \times P$	
$S \geq 5.000$	P	

Tabla 1

Donde «P» es el perímetro catastral del recinto expresado en metros. Cuando el límite 1 así obtenido supere el 10 por 100 de la superficie catastral, se adoptará como margen de tolerancia $0,1 \times S$.

2.3.1. TIPOS DE FINCAS

Catastro diferencia tres tipos de fincas: Fincas rusticas, fincas urbanas y bienes inmuebles de características especiales (BICE).

2.3.1.1. FINCAS RUSTICAS

Las fincas rusticas son aquellas fincas incluidas en suelo de naturaleza rusticas y que no se consideran BICES.

Las unidades de representación gráfica son:

- **Polígono catastral:** Es la unidad grafica de representación en Catastro de rústica, está delimitado por accidentes permanentes como pueden ser caminos, ríos, arroyos...Por tanto la extensión superficial no es fija. El criterio que se siguió en que la representación en papel a una determinada escala sea parecía al tamaño del papel A1 o A0. A día de hoy, con la cartografía digital, este método resulta obsoleto, pero como la totalidad de los municipios están segregados en polígonos y no se realizan nuevas segregaciones ni delimitaciones no hay ningún nuevo criterio de segregación.

En la Figura 21 que podemos ver a continuación, aparecen los nueve polígonos catastrales en los que se ha dividido el término municipal de San Fulgencio.

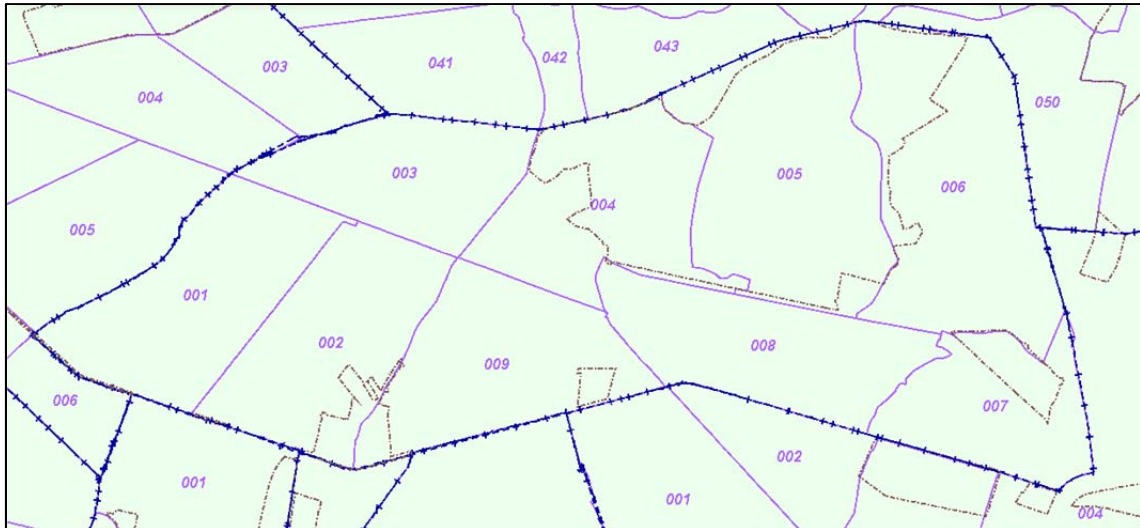


Figura 21

La decisión de elegir el municipio de San Fulgencio para explicar gráficamente cada tipo de fincas y como se forman, ha sido debido a que es un término municipal pequeño y que actualmente resido en él.

- **Parcela:** Es el trozo de suelo encajado dentro de un término municipal y cerrado dentro de un mismo polígono catastral. Delimita a su vez el derecho de propiedad de un propietario o de varios en proindiviso, así como las construcciones que se encuentren dentro de dicha finca.

En la Figura 22 que podemos ver a continuación, encontramos las diferentes parcelas rusticas. Estas en concreto corresponden al polígono 3 del municipio San Fulgencio.

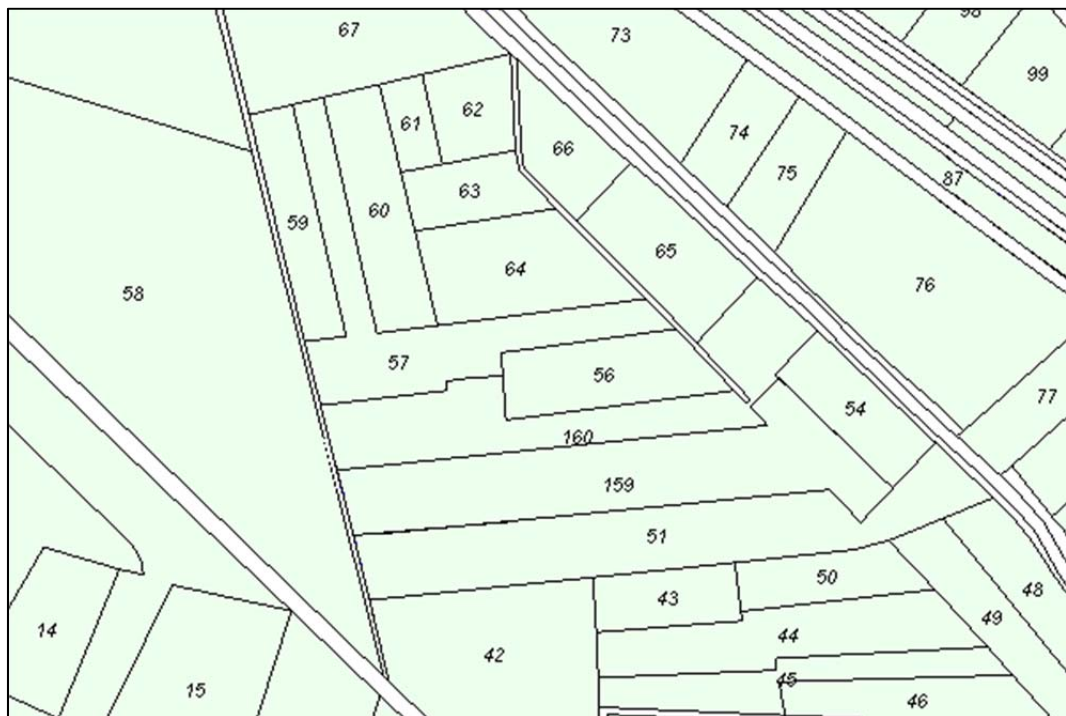


Figura 22

- **Parcelas de dominio público:** Dentro de cada término municipal, existen una serie de recintos de dominio público en suelo rustico, antiguamente se conocían como “descuentos”, actualmente tienen una referencia similar a cualquier finca rustica, pero se le asigna un número de parcela comprendido entre el 09001 y 09999. Las fincas con esta numeración están excluidas de tributar y en función del uso se dividen en: VT (vías de comunicación), FF (Ferrocarril), HG (Hidrografía), HC (Hidrografía construida) y OT, (otros).

Además hay que diferenciar los recintos de dominio público que corresponden a ajustes topográficos. Los recintos de ajuste son parcelas ficticias que se añaden a la cartografía catastral para que el suelo rústico rellene todo el municipio. Estas parcelas ficticias se le asignarán el número de parcela 9000 y solo aparecerán en la cartografía pero no en la base de datos. En la Figura 23 aparece marcado en rojo la parcela 9000 del polígono 5. Esta parcela es de ajuste de las fincas rústicas y se corresponde con toda la zona urbana de este polígono.

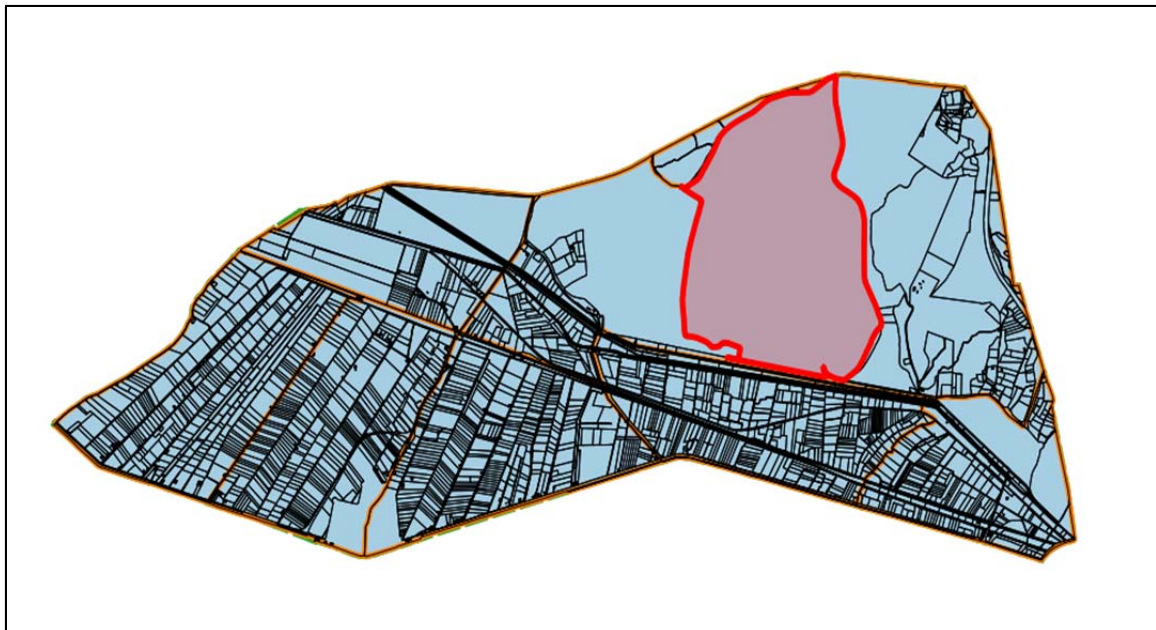


Figura 23

- **Subparcela:** Este término se utiliza para diferenciar y representar gráficamente las clases de cultivo o aprovechamiento y los usos o destinos de las construcciones.

Si las subparcelas definen cultivos, estas se etiquetan mediante una serie alfabética en minúsculas (a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, w, z). Cuando el cultivo es uniforme en toda la parcela se etiqueta con 0.

En la Figura 24 podemos ver que la parcela 31 tiene 5 subparcelas de cultivo.

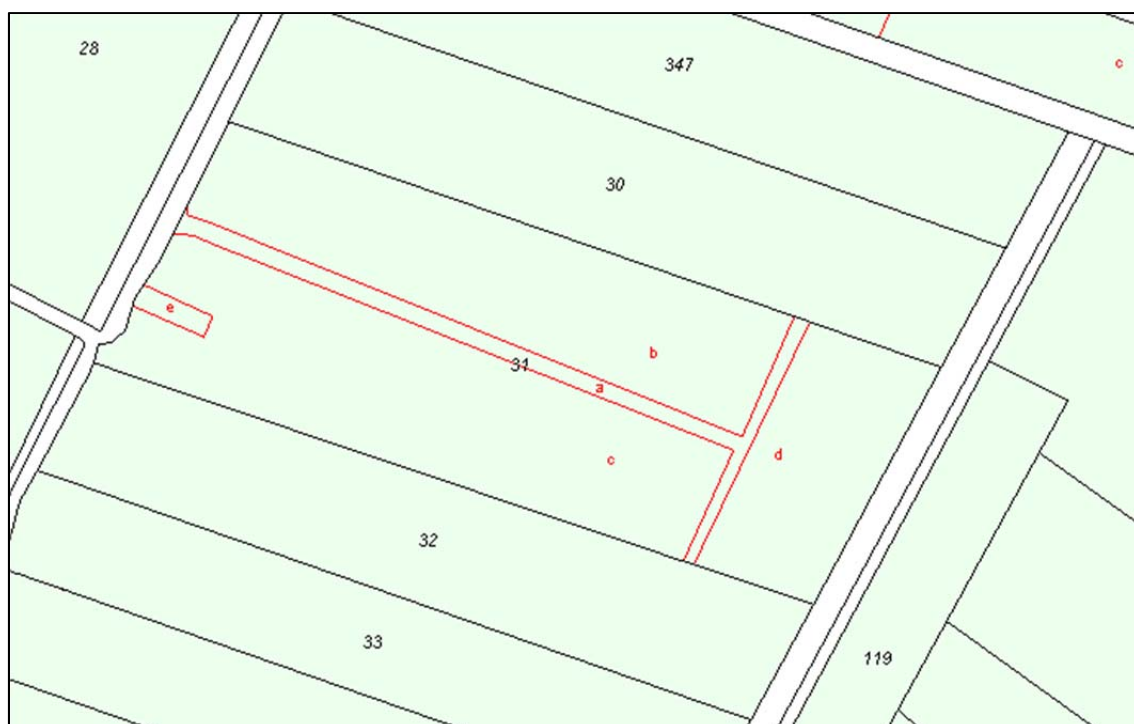


Figura 24

Cuando las subparcelas representa construcciones de uso agrario o no, se identifican volúmenes tal como se realiza en Catastro de urbana. Los identificadores sobre plano se describen en la Tabla 2.

NOMENCLATURA DE SUBPARCELAS	
-I, -II	Volúmenes bajo rasante (1, 2 alturas)
I, II	Volúmenes sobre rasante (1, 2 alturas)
B	Balcón
T	Tribuna (balcón techado)
TZA	Terraza
POR	Porche
SOP	Soportal
PJE	Pasaje
MAR	Marquesina
P	Patio
CO	Cobertizo
EPT	Entreplanta
SS	Semisótano
ALT	Altillo
PI	Piscina
TEN	Pista de Tenis
ETQ	Estanque
SILO	Silo
SUELO	Suelo vacante, sin construir. También se puede utilizar el sinónimo TERRENY.
PRG	Pérgola
DEP	Depósito
ESC	Escalera
TRF	Transformador
JD	Jardín
YJD	Jardín que se valora
FUT	Campo de Fútbol
VOL	Voladizo
ZD	Zona Deportiva
RUINA	Ruinas
CONS	En construcción
PRESA	Cuerpo de presa en embalses
ZBE	Balsas y estanques que se valoran
ZPAV	Obras de urbanización interior
GOLF	Campo de GOLF
CAMPING	Camping
TERRENY	Sinónimo de SUELO
HORREO	Hórreo, panera, cabazo.

Tabla2

- **Paraje:** Superficie, no siempre bien delimitada, en la que están incluidas una serie de parcelas a las que se le añade un atributo común consistente en el nombre del paraje. Tradicionalmente se le asigna el utilizado por los lugareños aunque no siempre coinciden con los parajes que figuran en el registro.

2.3.1.2. DISEMINADOS

Los diseminados, son parcelas sobre suelo rustico con una construcción no indispensable para la explotación agropecuaria. Estas parcelas han de desaparecer y fusionarse con la parcela rústica que le corresponda por título jurídico. Proviene del modelo anterior de datos de Catastro donde este tipo de construcciones tributaban como bienes inmuebles urbanos y actualmente están pendientes de fusión con la parcela rústica según Modelo Unificado de Catastro (MUC).

En la Figura 25 podemos ver que la parcela 290 (03118A0100290) tiene dos subparcelas (a y b), además existe un diseminado asociado a esta finca, el 002 (0010002YH9250S). El caso contrario lo encontramos en la finca colindante, la 289 (03118A00100289); en esta finca podemos observar que la construcción está asociada directamente a la rustica, sin existir ningún diseminado. Esto se debe a que la construcción existente en la finca 289 se inscribió en el Catastro después de que Catastro decidiera que los diseminados debían extinguirse.

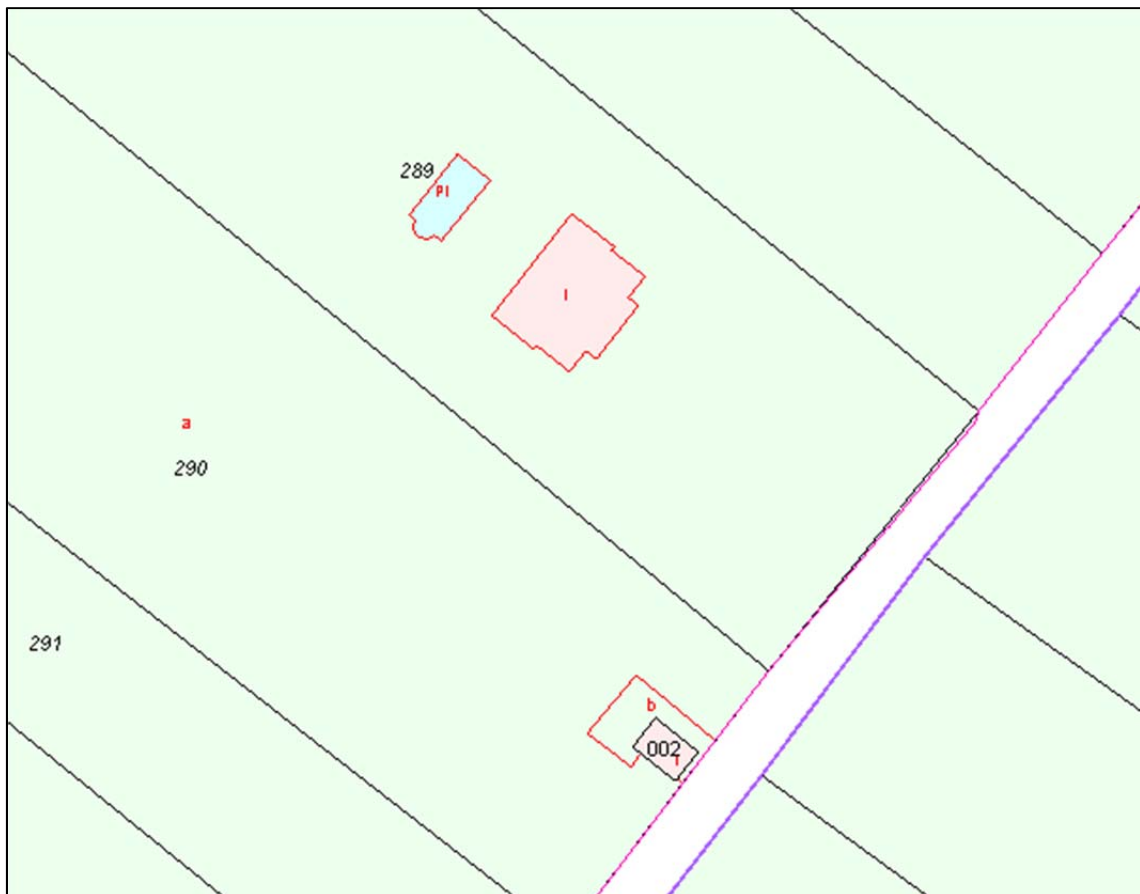


Figura 25

2.3.1.3. FINCAS URBANAS

Las fincas urbanas son aquellas fincas incluidas dentro del suelo de naturaleza urbana.

Las unidades de representación gráfica son:

- **Hoja:** Es la unidad gráfica de representación en urbana. La superficie representada en una hoja es la correspondiente a un formato rectangular cuyos lados son de 100cm y 50 cm en las direcciones x e Y de la cuadrícula de coordenada UTM respectivamente.

En la Figura 26 podemos observar las hojas plano en las que se divide una zona urbana del término municipal de San Fulgencio.

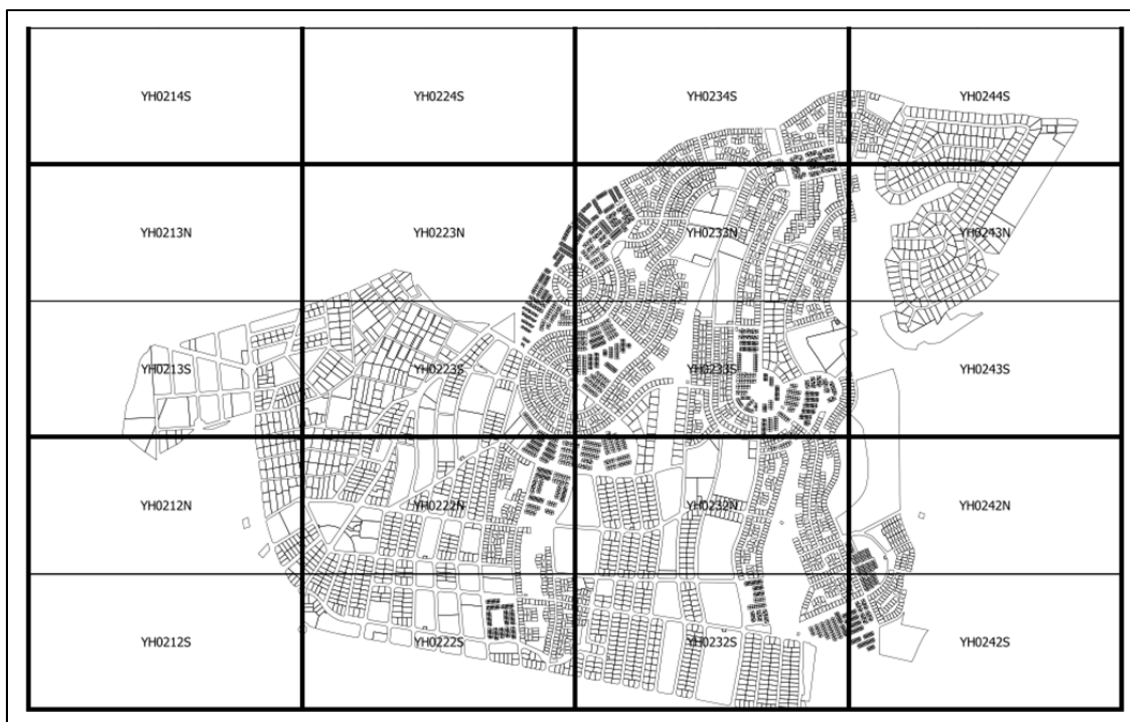


Figura 26

- **Manzana:** es el espacio rodeado por calles tenga o no edificación cerrada. Los viales y cualquier otro tipo de infraestructura no se incorporan en la base de datos gráfica como elemento superficial en el modelo actual de Catastro de urbana.
- **Parcela:** Al igual que una parcela rustica, es un trozo de suelo encajado dentro de un término municipal, pero esta no tiene que estar dentro de un mismo polígono catastral, sino que tiene que estar dentro de una misma manzana, pudiendo corresponder a varios polígonos.

En la Figura 27 podemos ver una zona urbana donde vienen representadas las manzanas y dentro de las manzanas las parcelas. En la manzana de abajo a la derecha de esta figura, marcado con un cuadro rojo, podemos ver la manzana 03094 y dentro de esta, 9 parcelas. Podemos observar también que los números de las parcelas no son correlativos. Inicialmente cuando se definieron los números catastrales de las parcelas, lo fueron, pero con el paso del tiempo, ha sufrido agrupación y segregaciones de fincas y a día de hoy ya no lo son.

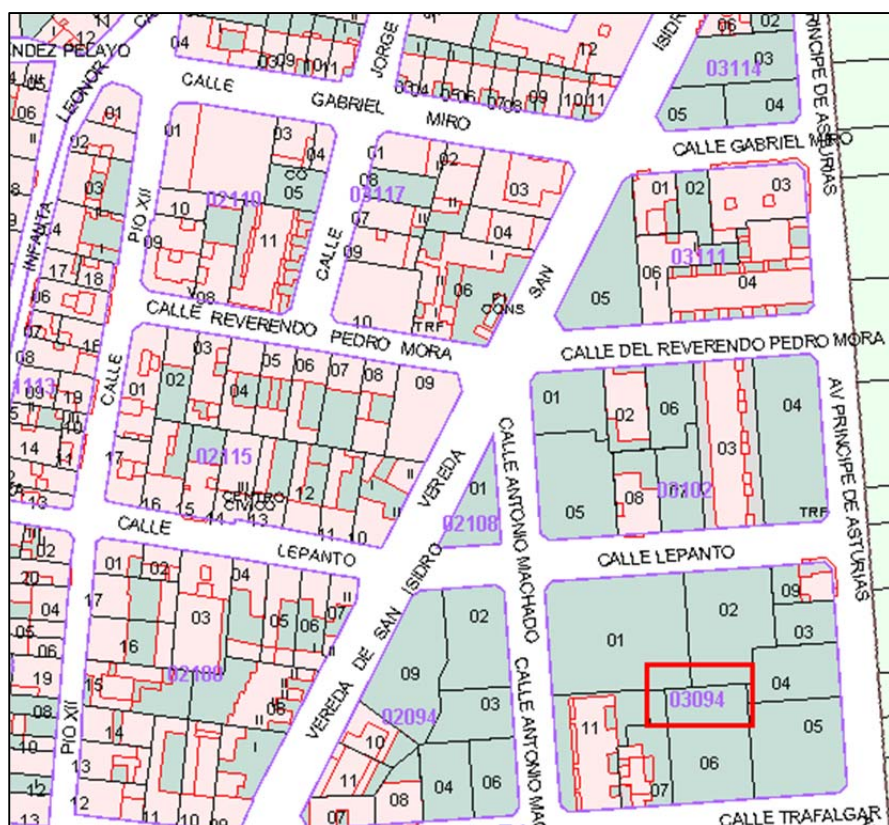


Figura 27

- **Construcciones o volúmenes:** Estas corresponden con las subparcelas rústicas que incluyen construcciones y se identifica por la Tabla 2.

En la Figura 28 se puede ver los volúmenes de las construcciones urbanas. Cabe mencionar que las dos fincas superiores, corresponden a copropiedades tumbadas, y el resto de fincas son individuales.



Figura 28

2.3.2. REFERENCIA CATASTRAL

La referencia catastral es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Consiste en un código alfanumérico que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral. Está compuesta por veinte caracteres.

Dependiendo del tipo de finca a la que corresponda la referencia, su composición será de diferente forma.

2.3.2.1. REFERENCIA CATASTRAL FINCAS RUSTICAS:

La referencia catastral de las fincas rusticas se forma de la siguiente forma:

- Primer grupo de dos números que identifican la provincia, por ejemplo la provincia de Alicante es 03 y la de Murcia es 51
- Segundo grupo de tres números que identifican el municipio, por ejemplo el municipio de San Fulgencio es 118 y el de Cartagena es 016
- Tercer grupo formado por una sola letra, esta indica el sector en el que nos encontremos. La mayoría de los municipios solo tienen un sector y se denomina con la letra "A" no obstante podemos encontrar varios sectores en un municipio. En el caso de san Fulgencio o Cartagena, tan solo encontramos uno.
- Cuarto grupo formado por tres números. Estos identifican el polígono dentro del sector del municipio. En el caso de San Fulgencio encontramos 9 polígono y el Cartagena x.
- Quinto grupo formado por cinco números que identifican la parcela dentro del polígono correspondiente.
- Sexto grupo formado por cuatro números que permiten detectar o identificar los inmuebles que existen dentro de la parcela.
- Ultimo grupo de dos letras, son caracteres de control que permiten conocer si los dieciocho anteriores son correctos, impidiendo errores de grabación.

Como resumen podemos decir que los siete primeros caracteres identifican provincia y municipio; y los siete siguientes el polígono y la parcela dentro de este polígono. Los últimos seis caracteres no tienen una gran importancia en las fincas rústicas ya que es poco probable encontrar copropiedades en rustica.

2.3.2.2. REFERENCIA CATASTRAL EN DISEMINADOS

Los diseminados están proceso de desaparición, las nuevas construcciones de carácter urbano que se dan de alta dentro las fincas rusticas se incluyen en la referencia de la rustica, de modo que no se crean nuevas referencias de diseminados a día de hoy. Además es difícil determinar

la composición de estas referencias existentes ya que cada ayuntamiento era el encargado de generarlas y no siguen una regla fija.

2.3.2.3. REFERENCIA CATASTRAL FINCAS URBANAS:

La referencia catastral de este tipo de fincas se forma:

- Primer grupo de cinco números que identifican la manzana dentro del municipio.
- Segundo grupo de dos números que identifican la finca dentro de esa manzana.
- Tercer grupo de dos letras que identifican la cuadrícula CUTM hectokilométrica en la que se sitúa la hoja
- Cuarto grupo de dos números que identifican la cuadrícula decakilométrica que contiene la hoja. Se sitúa primero el correspondiente a la X-10.000 y después la Y-10.000
- Quinto grupo de dos número, su formación es análoga a la anterior, pero para cuadrícula kilométrica X-1.000, Y-1.000
- Sexto grupo de una letra, establece la designación final de la hoja, normalmente entre las dos hojas que contiene el cuadrado de un kilómetro por un kilómetro, determinando con los grupos anteriores a través de una “N” de la mitad Norte del cuadrado o una “S” de la mitad Sur del cuadrado. En algunas ocasiones como en el caso del municipio de Alicante, se ha tomado la determinación de separar cada hoja plano en cuatro partes formando en total ocho partes para el cuadrado de un kilómetro por un kilómetro, determinando con las letras “A”, “B”, “C” y “D” a la hoja plano Sur, y “E”, “F”, “G” y “H” a la hoja plano Norte.
- Séptimo grupo de cuatro números que identifican el inmueble dentro de la finca
- Último grupo de dos letras que son los caracteres de control que permiten conocer si los dieciocho anteriores son correctos.

Resumiendo podemos decir que los siete primeros caracteres identifican la manzana y la finca; los siete siguientes la hoja plano en la que se encuentra, los cuatro siguientes el inmueble y los dos ultimo son de control. En el caso de tratarse una copropiedad como puede ser un edificio de diferentes propietarios, son necesarios los veinte dígitos para conocer el piso concreto al que nos referimos, pero en caso de una vivienda unifamiliar, que no forme parte de una copropiedad tumbada, con los catorce primeros caracteres son suficientes para identificar sin ninguna duda la finca en cuestión.

2.3.3. INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (BICE)

El artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario define inmuebles de características especiales dice:

Artículo 8. Bienes inmuebles de características especiales.

1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

2. Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.

b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

3. A efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.

El Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, aprueba las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

La Circular 07.04/08P, del 29 de Septiembre, modifica la instrucción sexta de la circular 07.04/06, de 9 de Junio, que define la estructura de la referencia catastral de los bienes inmuebles de características especiales quedando redactada de la siguiente manera:

Instrucción sexta. Bienes inmuebles de características especiales.

Los bienes inmuebles de características especiales (BICE) constituyen un único bien inmueble tras la aprobación del TRLCI. Es posible, no obstante, que en la actualidad se encuentren divididos en varias referencias catastrales. Por ello se define un nuevo criterio de asignación de referencias catastrales para BICE. Dicho criterio, que asigna una única referencia catastral a cada BICE, se aplicará tras la aprobación de una Ponencia Especial de Valores. La codificación de las catorce primeras posiciones de estas nuevas referencias será según se marca en la Tabla 3

POSICIONES	CODIFICACIÓN	
1-2	Centrales térmicas	1E
	Centrales regasificadoras	1G
	Refinerías de petróleo	1R
	Centrales nucleares	1N
	Producción hidroeléctrica	1H
	Parques eólicos	1P
	Centrales energía solar	1S
	Presas grupo B	2P
	Autopistas de peaje	3A
	Carreteras de peaje	3C
	Túneles de peaje	3T
	Aeropuertos	4A
	Puertos comerciales	4P
3-4	Código de delegación de la provincia en la que el BICE tenga mayor superficie o longitud.	
5-7	Código de municipio en el que el BICE tenga mayor superficie o longitud.	
8	Ámbito espacial del BICE (E: Estatal, A: Autonómico, P: Provincial, M: Municipal).	
9-10	Número de municipios ocupados por el BICE.	
11-14	Abreviatura de denominación de BICE.	

Tabla 3

A continuación se muestran unos ejemplos de referencias catastrales de BICEs existentes para comprender mejor la estructura de estas referencias.

- Central térmica en Villaseca de la Sagra (197) en Toledo (45).

1E45197 M01ACEC

- Central regasificadora en Barcelona (900) en Barcelona (08).

1G08900 M01GASI

- Refinería de petróleo en Puertollano (71) en Ciudad Real (13).

1R13071 M01EMPE

- Central nuclear de Almonacid de Zorita (27) en Guadalajara (19).

1N19027 M01ZORI

- Presa de Iznájar que se extiende sobre 5 municipios de las provincias de Málaga, Córdoba y Granada, teniendo la mayor superficie en el municipio de Iznájar (37) de Córdoba (14).

2P14037 A05IZNA

- Parque eólico de Malefatón que se extiende sobre 3 municipios de la provincia de Albacete (02), teniendo la mayor superficie en el municipio de Higuera (39).

1P02039 P03MALE

- Huerto solar en el municipio de Don Benito (044) en la provincia de Badajoz (06).

1S06044 M01HS01

- Autopista AP-68 Bilbao-Zaragoza que transcurre por 37 municipios de las CCAA de La Rioja, Aragón y Castilla León, teniendo su mayor longitud en el municipio de Haro (71) en La Rioja (26).

3A26071 E37AP68

- Túnel de peaje de Vallvidrera en Barcelona que transcurre por 2 municipios de la provincia de Barcelona, teniendo su mayor longitud en el municipio de Barcelona (900).

3T08900 P02TVAL

- Aeropuerto de El Prat de Llobregat (169) en Barcelona (08), que se extiende por los términos municipales de El Prat, Viladecans y S.Boi de Llobregat.

4A08169 P03PRAT

- Puerto comercial de Barcelona (900) en Barcelona (08) que se extiende por los términos municipales de Barcelona y El Prat de Llobregat.

4P08900 P02PUER

2.4 CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS TRIBUTARIAS

Todos los impuestos dependientes de Catastro, lo son del valor que ha determinado Catastro para cada inmueble, a este cuantía se le llama Valor Catastral.

El Real Decreto Legislativo 1/2004, define valor catastral es el artículo 22 de la siguiente forma:

Artículo 22. Valor catastral.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Más adelante, en el apartado 4 de Valoración catastral, se define en profundidad el valor catastral y como se calcula.

Los impuestos más importantes derivados de Catastro son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD), y el Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

2.4.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

La gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está compartida entre la Dirección General del Catastro, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, que comprende la recaudación y liquidación del impuesto así como la determinación del tipo de gravamen y de las exenciones y bonificaciones que procedan según la ley.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales define el IBI en los siguientes artículos:

Artículo 60. Naturaleza.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.

Artículo 65. Base imponible.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 66. Base liquidable.

1. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos siguientes.
2. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.

Sin perjuicio de lo anterior, que será aplicable en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en los de carácter parcial y simplificado, la motivación consistirá en la expresión de los datos indicados en el párrafo anterior, referidos al ejercicio en que se practique la notificación.
3. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieran en el de origen.
4. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

Artículo 72. Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.

1. El tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y 0,90 por ciento para los rústicos.
2. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será del 0,6 por ciento. Los ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de ellos existentes en el municipio un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento.
3. Los ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos fijados en el apartado 1 con los puntos porcentuales que para cada caso se indican, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas en la Tabla 4. En el supuesto de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas:

Puntos porcentuales	Bienes urbanos	Bienes rústicos
A) Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07	0,06
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
C) Municipios cuyos ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D) Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por ciento de la superficie total del término	0,00	0,15

Tabla 4

4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

Dicho recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo y al que resultarán aplicable, en lo no previsto en este párrafo, sus disposiciones reguladoras, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que ésta se declare.

5. Por excepción, en los municipios en los que entren en vigor nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos podrán establecer, durante un período máximo de seis años, tipos de gravamen reducidos, que no podrán ser inferiores al 0,1 por ciento para los bienes inmuebles urbanos ni al 0,075 por ciento, tratándose de inmuebles rústicos.

6. Los ayuntamientos que acuerden nuevos tipos de gravamen, por estar incurso el municipio respectivo en procedimientos de valoración colectiva de carácter general, deberán aprobar dichos tipos provisionalmente con anterioridad al inicio de las notificaciones individualizadas de los nuevos valores y, en todo caso, antes del 1 de julio del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto. De este acuerdo se dará traslado a la Dirección General del Catastro dentro de dicho plazo.

7. En los supuestos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 66 de esta ley, los ayuntamientos aplicarán a los bienes inmuebles rústicos y urbanos que pasen a formar parte de su término municipal el tipo de gravamen vigente en el municipio de origen, salvo que acuerden establecer otro distinto.

Artículo 75. Devengo y período impositivo.

1. El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.
2. El período impositivo coincide con el año natural.
3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales. La efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

2.4.2 IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS E IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (ISD)

En el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se define la base imponible para transmisión de bienes inmuebles.

Artículo 10. Base imponible.

1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.
2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:
 - i) En los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, servirá de base el 3 por 100 del valor catastral asignado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a la finca objeto del contrato, multiplicado por el número de años de duración del contrato.

Además, algunas comunidades autónomas obtienen el valor fiscal de bien inmueble aplicando un coeficiente determinado al valor catastral, estos coeficientes son en función del año de aprobación de la ponencia de valores.

Por ejemplo en el municipio de San Fulgencio, para conocer el valor fiscal de un bien inmueble, debemos multiplicar el valor catastral del 2015 por 2,53 y obtendremos el valor fiscal. Estos

coeficientes se pueden consultar en internet, concretamente para conocer los coeficientes de la comunidad valenciana debemos visitar:

http://csi.ha.gva.es/kiosko/valor_bien_urbano.principal?el_idioma=CAST

2.4.3. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un impuesto que grava el aumento de valor de los terrenos urbanos puesto de manifiesto en el momento de la transmisión.

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento de la transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El incremento real del valor del terreno se determina aplicando al valor del terreno al tiempo del devengo el porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento para el período que comprenda el número de años en que dicho incremento se ha puesto de manifiesto.

El valor del terreno, es el valor del mismo a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, es decir el valor catastral.

3. CATASTRO EN INTERNET

Actualmente el Catastro español tiene dos páginas web en las que podemos encontrar una gran cantidad de información.

<http://www.catastro.meh.es/>

<http://www.sedecatastro.gob.es/>

3.1 www.catastro.meh.es

En la Figura 29 se muestra la página de inicio de la primera página web escrita anteriormente. En esta web podemos encontrar los datos generales de Catastro.



Figura 29

Es una web de acceso libre, en la cual cualquier ciudadano puede conocer que es Catastro y consultar la información catastral difundida.

La web se divide en tres partes. En la primera parte muestra que es el Catastro, los usos que tiene y las normativas por las que se rige.

En la segunda parte, y a mi parecer lo más importante de esta web, podemos encontrar una gran cantidad de información catastral estadística, así como sus históricos. Esta estadística de la base de datos actual de Catastro, es descargable, así como sus históricos.

Podemos encontrar tres categorías de estadísticas actuales: Catastro inmobiliario, ordenanzas fiscales en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles e impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En la tercera parte encontramos los procedimientos y trámites a seguir para las alteraciones de las características de bien inmueble, los procedimientos para dicha actualización y los puntos donde podemos acudir para intercambiar información con Catastro.

COMO ACEDER A LAS ESTADÍSTICAS CATASTRALES

Para acceder a las estadísticas catastrales debemos entrar en

<http://www.catastro.meh.es/esp/estadisticas.asp>

Dentro de esta web encontraremos las tres opciones marcadas en rojo en la Figura 30

- Catastro inmobiliario
- Ordenanzas fiscales en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



Figura 30

Para acceder a los datos debemos seguir el siguiente esquema:

- 1- Selección estadística de interés
- 2- Selección año
- 3- Selección nivel desagregación
- 4- Selección tabla
- 5- Selección variables de clasificación y de análisis deseadas
- 6- Visualización datos
- 7- Descarga a otros formatos: pc-axis, Excel

A continuación se muestran ejemplos de cómo acceder.

Ejemplo 1. Catastro inmobiliario:

The screenshot shows a web application interface for 'Catastro inmobiliario'. At the top, there is a browser window with the address 'estadisticas_2.asp'. Below the browser window, there is a section for 'Urbano: 2013'. A dropdown menu is open, showing options for 'Año 2013'. The options include 'Resultados nacionales', 'Por Comunidades Autónomas', 'Por Provincias', 'Resultados por municipios', 'Variables Catastro', 'Bienes inmuebles por municipio', 'Valor catastral por municipio', 'Parcelas edificadas por municipio', 'Parcelas por superficie', and 'Superficies parcelas urbanas'. A 'Descargar' button is visible next to the 'Resultados nacionales' option. Below the dropdown menu, there are several other filters: 'Rústico: Seleccione un año', 'Bienes Inmuebles Características Especiales: Seleccione un año', 'Titulares: Seleccione un año', and 'Anuario estadístico. Datos a nivel de distritos: Seleccione un año'.

Figura 31

The screenshot shows a web application interface for 'Resumen por Intervalos de número de bienes y Variables Catastro'. The title is 'Resumen por Intervalos de número de bienes y Variables Catastro' and the subtitle is 'Unidades: bienes inmuebles'. Below the title, there is a section for 'Seleccione valores a consultar:'. This section contains two panels: 'Intervalos de número de bienes' and 'Variables Catastro'. The 'Intervalos de número de bienes' panel shows 'Seleccionados 0' and 'Total 8'. It has a search bar and a list of intervals: 'Hasta de 500', 'De 501 a 1000', 'De 1001 a 2000', 'De 2001 a 5000', and 'De 5001 a 36000'. The 'Variables Catastro' panel shows 'Seleccionados 0' and 'Total 7'. It has a search bar and a list of variables: 'Superficie parcelas urbanas', 'Bienes inmuebles', 'Valor catastral construcción', 'Valor catastral suelo', and 'Valor catastral total'. Below these panels, there is a section for 'Elija cómo quiere visualizar sus datos:'. This section contains two panels: 'Variables en filas' and 'Variables en columnas'. The 'Variables en filas' panel shows 'Intervalos de número de bienes' and the 'Variables en columnas' panel shows 'Variables Catastro'. Below these panels, there is a section for 'Obtendrá como resultado de la consulta 0 celdas'. At the bottom, there are two buttons: 'Consultar todo' and 'Consultar selección'.

Figura 32

	Parcelas urbanas	Superficie parcelas urbanas	Bienes inmuebles	Valor catastral construcción	Valor catastral suelo	Valor catastral total
Hasta De 5	724.297	26.787,66	754.313	8.672.212,34	4.389.783,38	13.061.995,73
De 5 a 10	994.511	46.500,22	1.081.351	15.814.821,61	10.677.057,85	26.491.879,47
De 1001 a 2000	1.207	1.490.529	85.104,87	1.720.426	24.124.660,42	56.315.587,20
De 2001 a 5000	1.075	2.557.578	179.058,97	3.379.673	68.092.575,95	146.559.868,32
De 5001 a 36000	961	5.123.497	455.778,45	11.925.770	340.496.135,89	674.954.459,33
De 36001 a 1000000	162	2.492.743	315.998,82	15.538.917	524.533.936,39	1.013.374.633,81
Más de 1000000	2	209.388	29.022,68	3.222.094	139.642.464,27	367.204.010,62
Total	7.594	13.592.543	1.138.251,65	37.622.544	1.199.875.696,23	2.297.962.434,48

Notas:

- 1) **Variables Catastro, Número de Municipios:** unidades
- 2) **Variables Catastro, Parcelas urbanas:** unidades

Figura 33

Ejemplo 2. Ordenanzas fiscales del IBI:

Figura 34

Alicante/Alacant por municipios y tipos de gravamen.
Unidades: Municipios

Seleccione valores a consultar:

Municipios

Seleccionados 0 Total 141

- 03001 Adsubia
- 03002 Agost
- 03003 Agres
- 03004 Algües
- 03005 Albalera

Tipos de gravamen

Seleccionados 0 Total 7

- Rústica
- Bice_Grupo A
- Bice_Grupo B
- Bice_Grupo C
- Bice_Grupo D

Elija cómo quiere visualizar sus datos:

Variables en filas

Municipios

Variables en columnas

Tipos de gravamen

Obtendrá como resultado de la consulta 0 celdas

Figura 35

Alicante/Alacant por municipios y tipos de gravamen.
Unidades: Municipios

	Año de última valoración	Urbana	Rústica	Bice_Grupo A	Bice_Grupo B	Bice_Grupo C	Bice_Grupo D
03014 Alicante/Alacant	1.996	0,7700	0,7700	0,7700	0,7700	0,7700	0,7700
03118 San Fulgencio	1.995	0,8500	0,4500	0,6000	0,6000	0,6000	0,6000

Notas:

- 1) tipos de gravamen,Urbana: Tipo de gravamen general
- 2) tipos de gravamen,Rústica: Tipo de gravamen rústico
- 3) tipos de gravamen,Bice_Grupo A: Producción energía y refino petróleo
- 4) tipos de gravamen,Bice_Grupo B: Presas, saltos de agua y embalses
- 5) tipos de gravamen,Bice_Grupo C: Autopistas, carreteras y túneles de peaje
- 6) tipos de gravamen,Bice_Grupo D: Aeropuertos y puertos comerciales

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Figura 36

Ejemplo 3. IBI:

► **Impuesto sobre Bienes Inmuebles:** 2013 ▼

Año 2013

- Resultados nacionales: Seleccione una opción ▼ Descargar
- Por Comunidades Autónomas: Seleccione una opción ▼ Descargar
- Por Provincias: Seleccione una opción ▼
 - Seleccione una opción
 - Tipo IBI y Variables tributarias
- Resultado por municipios:
 - IBI urbano: Seleccione una provincia ▼ Descargar
 - IBI Rústico: Seleccione una provincia ▼ Descargar
 - IBI características especiales: Seleccione una provincia ▼ Descargar

Figura 37

Resumen por Comunidades Autónomas, Tipo IBI y Variables tributarias
Unidades: Comunidades Autónomas

Seleccione valores a consultar:

Comunidades Autónomas
Seleccionados 2 Total 18

Comunitat Valenciana
Extremadura
Galicia
Madrid (Comunidad de)
Murcia (Región de)

Tipo IBI
Seleccionados 2 Total 2

Urbana
Rústica

Variables tributarias
Seleccionados 5 Total 5

Recibos
Base imponible
Base liquidable
Cuota íntegra
Cuota líquida

Figura 38

Impuesto sobre Bienes Inmuebles									
Resumen por Comunidades Autónomas, Tipo IBI y Variables tributarias									
Unidades: Comunidades Autónomas									
	Urbana					Rústica			
	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra
Comunitat Valenciana	4.761.118	219.523.133	190.258.900	1.504.484.339	1.475.841.397	643.597	5.019.402	4.820.942	33.078.516
Murcia (Región de)	1.292.670	61.497.132	53.328.317	379.862.516	369.658.419	161.978	2.024.468	1.882.043	12.517.688
									12.261.057

Notas:

- 1) Variables tributarias, Recibos: unidades
- 2) Variables tributarias, Base imponible: miles de euros
- 3) Variables tributarias, Base liquidable: miles de euros
- 4) Variables tributarias, Cuota íntegra: euros
- 5) Variables tributarias, Cuota líquida: euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro.

Figura 39

3.2. www.sedecatastro.gob.es

Actualmente esta es la página estrella de Catastro y en la Figura 40 se muestra la relación entre los distintos agentes actuantes en el Catastro a través de la Sede Electrónica del Catastro.

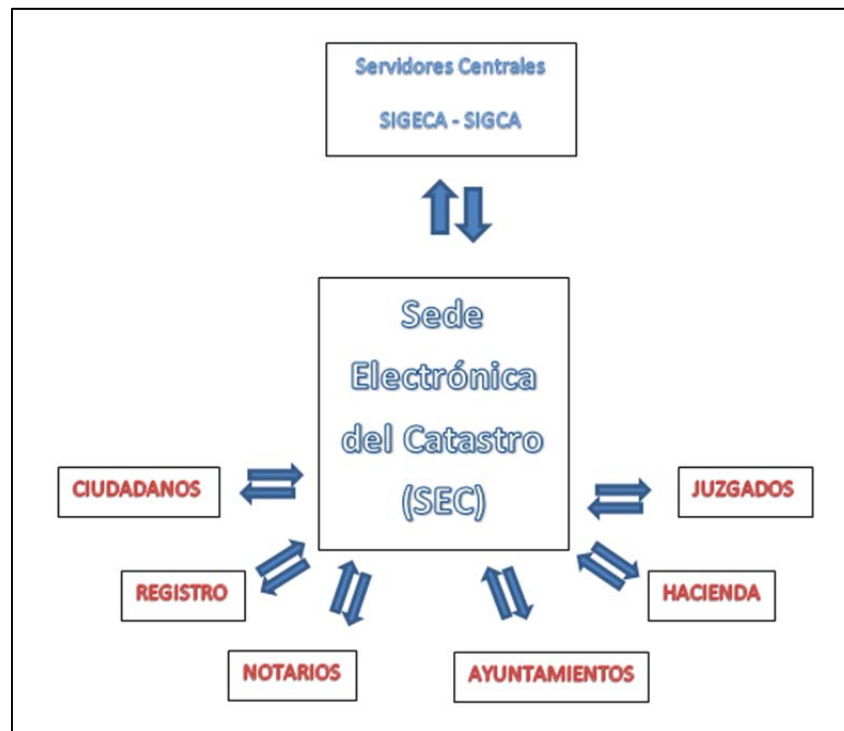


Figura 40

Tal y como muestra la Figura 41, la página de acceso a la web, muestra dos modalidades en la opción de “Ciudadanos, empresas y profesionales”. Una primera de acceso libre donde se pueden visualizar los datos y realizar impresiones de forma simple y una segunda de acceso con certificado o DNI electrónico, donde se puede descargar cartografía y datos alfanuméricos no protegidos en todo el territorio nacional, emitir certificados y consultas de datos protegido de las propiedades del titular del certificado desde el que se accede y realizar todos los procedimientos catastrales de actualización del Catastro.

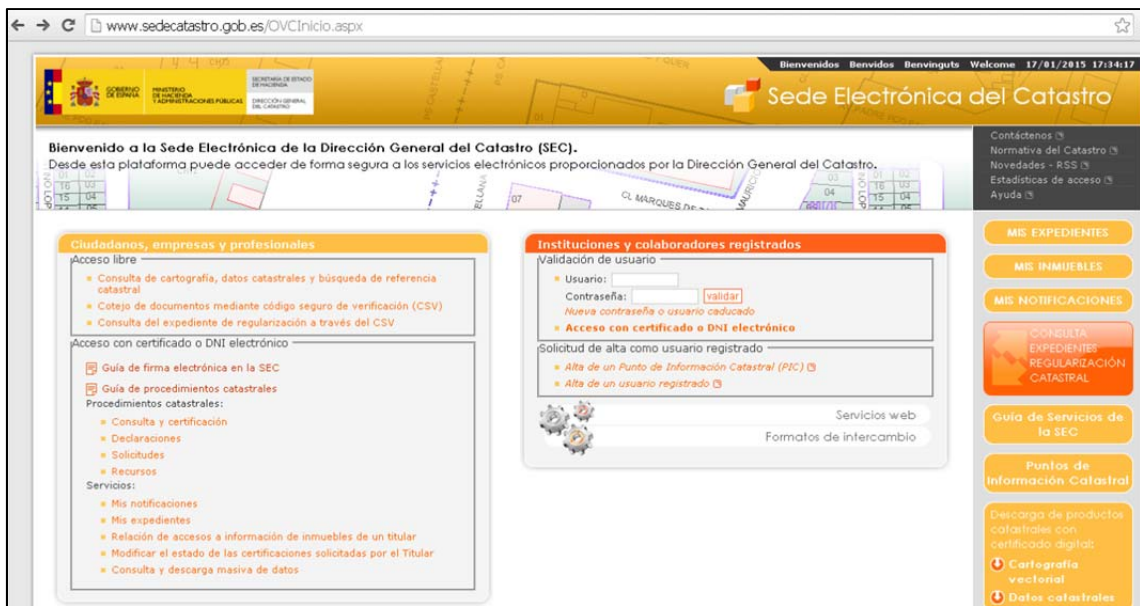


Figura 41

3.2.1. ACCESO LIBRE

Para consultar la cartografía catastral, así como los datos alfanuméricos no protegidos de un bien inmueble, no es necesario tener certificado electrónico, de tal manera que cualquier persona de forma anónima puede consultar e imprimir los datos de una finca. Esta visualización da permiso a visualizar la cartografía y datos como superficie del suelo, superficie construida, localización, año de construcción y un desglose de los elementos de construcción.

En la Figura 42 se muestra como acceder a estos datos.

Figura 42

Como se puede ver en la Figura 42, la entrada a la base de datos puede ser de dos formas, o bien conociendo la referencia catastral (no es necesario que sea completa, con los primeros 14 dígitos es suficiente) o bien con la localización.

Si se entra a través de la localización no es necesario que sea la ubicación exacta, podemos introducir tan solo la provincia y el municipio y después buscar en la cartografía el inmueble que nos interese.

Si queremos visualizar la cartografía de un municipio, una zona o una finca rodeada de las colindantes, pulsaremos en “Cartografía”. La página resultante será como la que se muestra en la Figura 43

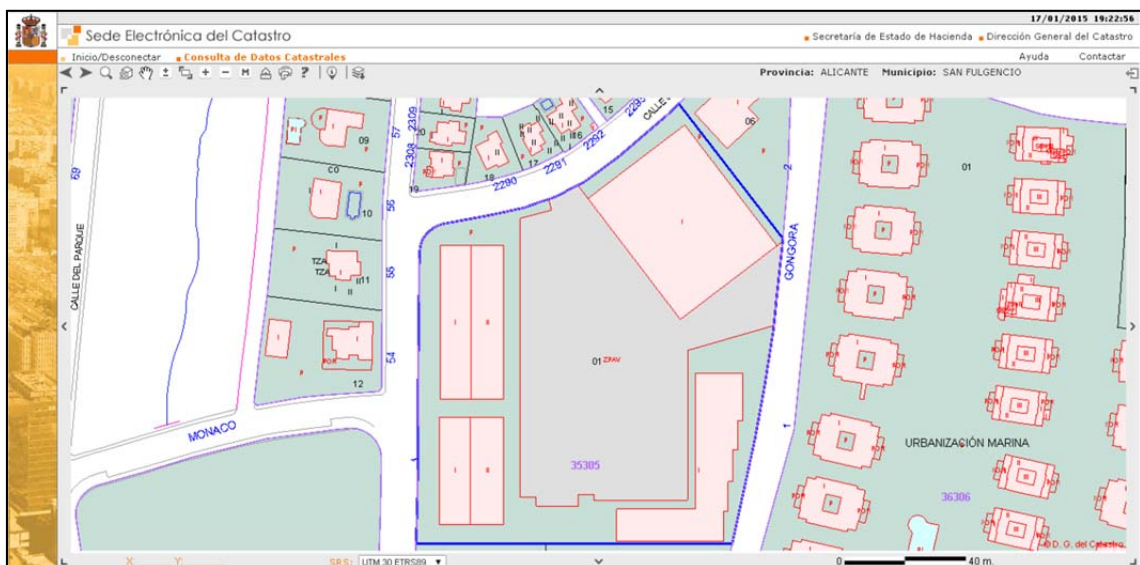


Figura 43

En la Figura 43, se muestra un ejemplo de la cartografía. En la parte superior izquierda aparece un pequeño menú para poder desplazarnos, variar el zoom, medir distancias, cargar ortofotos del PNOA y del SIGPAC, y conocer la referencia catastral y la información de una finca en concreto que estemos visualizando.

Si entramos en la identificación de una finca, podremos ver los datos del bien inmueble en cuestión, tal y como se muestra en el ejemplo de la Figura 44.

Sede Electrónica del Catastro 17/01/2015 19
 Inicio/Desconectar **Consulta de Datos Catastrales** Ayuda Contador
 Castellano Glosario Catálogo Inglés

Consulta y certificación de Bienes Inmuebles

Datos del Bienes Inmueble

Referencia catastral 3530501YH0232S0001LT
 Localización CL FRANCISCO DE QUEVEDO 1 SECTOR 6-7 PARC C-1
 03177 SAN FULGENCIO (ALICANTE)
 Clase Urbano
 Superficie (*) 11.030 m²
 Coeficiente de participación 100,000000 %
 Uso Comercial
 Año construcción local principal 2004

Datos de la Finca a la que se integra el Bienes Inmueble

Localización CL FRANCISCO DE QUEVEDO 1 SECTOR 6-7 PARC C-1
 SAN FULGENCIO (ALICANTE)
 Superficie construida 11.030 m²
 Superficie suelo 13.549 m²
 Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Constructivos del Bienes Inmueble

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	HI	PER	MCD	2.000		
OBR URB INT	PA	RKI	NG	5.322		
COMERCIO	1	00	01	1.060		
COMERCIO	1	01	01	546		
COMERCIO	1	00	01	744		
COMERCIO	1	01	01	385		
COMERCIO	1	00	01	973		

(*) Definición de superficie
 ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Figura 44

Por último podemos obtener una ficha en formato pdf de consulta descriptiva y gráfica. Esta ficha será como la que podemos ver en el ejemplo de la Figura 45.

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3530501YH0232S0001LT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL FRANCISCO DE QUEVEDO 1 SECTOR 6-7 PARC C-1
 03177 SAN FULGENCIO [ALICANTE]
 USO LOCAL PRINCIPAL: Comercial
 AÑO CONSTRUCCIÓN: 2004
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 11.030

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL FRANCISCO DE QUEVEDO 1 SECTOR 6-7 PARC C-1
 SAN FULGENCIO [ALICANTE]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 11.030
 SUPERFICIE SUELO (m²): 13.549
 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	HI	PER	MCD	2.000
OBR URB INT	PA	RKI	NG	5.322
COMERCIO	1	00	01	1.060
COMERCIO	1	01	01	546
COMERCIO	1	00	01	744
COMERCIO	1	01	01	385
COMERCIO	1	00	01	973

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SAN FULGENCIO Provincia de ALICANTE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado, 17 de Enero de 2015

703.550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Figura 45

Los ejemplo de las Figura 44 y Figura 45 corresponden a una finca de uso comercial del término municipal de San Fulgencio.

3.2.2. ACCESO CON CERTIFICADO O DNI ELECTRÓNICO

Para este apartado de la página web de la Sede electrónica del Catastro, es necesario disponer de un certificado digital.

A raíz de la promulgación de la Ley de Economía Sostenible del estado español, la Dirección General de Catastro ha liberalizado toda la información de la base de datos catastral que no está calificada como datos protegidos. De modo que cualquier ciudadano con certificado digital, puede descargar de forma masiva dichos datos.

3.2.2.1. DESCARGAR CARTOGRAFÍA EN FORMATO SHAPEFILE (SHAPE)

El formato Shapefile (SPH), originalmente fue desarrollado por la compañía ESRI, la cual creo y comercializó el programa de sistemas de información geográfica ArcGIS, pero actualmente se ha convertido en el formato estándar para el intercambio de información geográfica, por lo que se puede abrir con otros programas.

Los programas de sistemas de información geográfica más populares que podemos encontrar hoy en día son gvSIG (desarrollado por la Generalitat Valenciana) y QGIS. Ambos son programas de software libre.

Un Shapefile es un formato vectorial de almacenamiento digital donde se almacena la localización de los elementos geográficos y los atributos asociados a ellos. El formato Shapefile se compone de varios archivos que un cliente SIG lee como uno único. El número mínimo requerido es de tres:

- .shp almacena las entidades geométricas
- .shx almacena el índice de las entidades geométricas
- .dbf es la base de datos en formato dBASE, donde almacena la información de los atributos.

Además de estos tres archivos que son mínimos para el funcionamiento de Shapefile, la página de Catastro descarga un archivo .prj, el cual guarda la información referida al sistema de coordenadas en formato WKT.

En la Figura 46 podemos ver la página de inicio de la Sede electrónica de Catastro y el cuadro rojo, el enlace donde tenemos que dirigirnos para descargar la cartografía en formato Shapefile.

La ruta a seguir es la siguiente:

Seleccionar Acceso con certificado o DNI electrónico -> Servicios -> Consulta y descarga masiva de datos

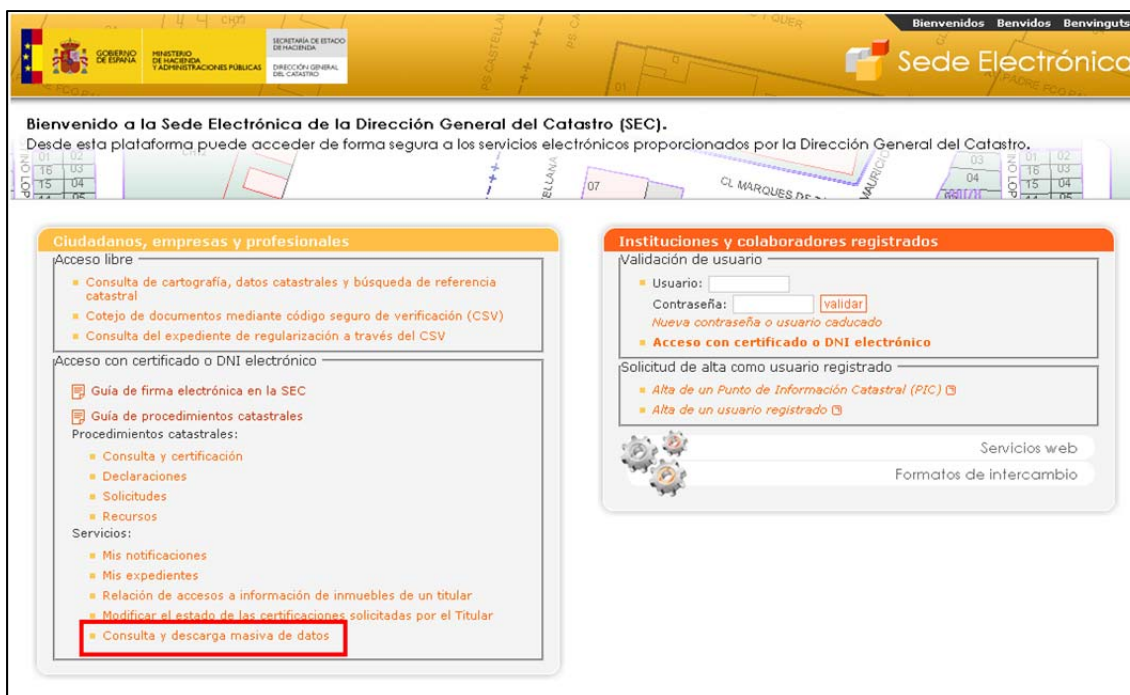


Figura 46

En esta pantalla nos dirigimos a Servicios -> Descarga de cartografía vectorial (formato Shapefile) como se puede ver en la Figura 47.

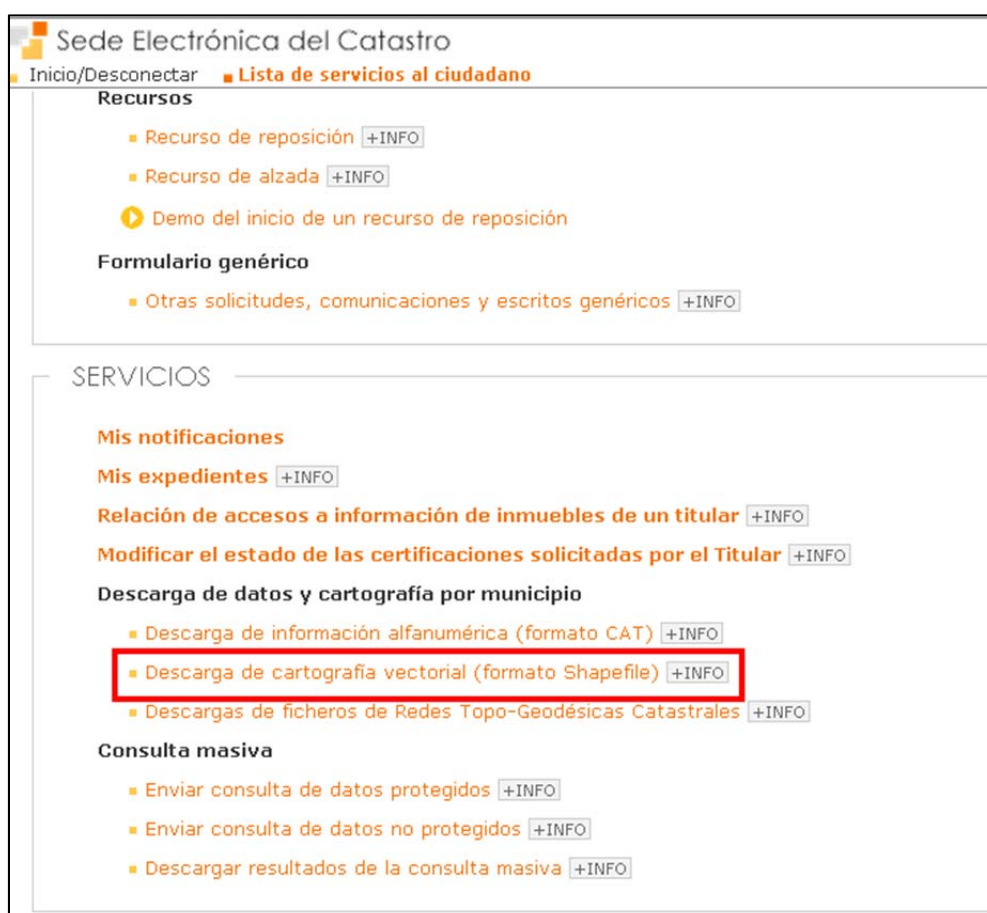


Figura 47

Se abrirá una ventana emergente como la que se muestra en la Figura 48 para autenticar la identidad, para ello, previamente debemos tener instalado el certificado electrónico en el navegador elegido.

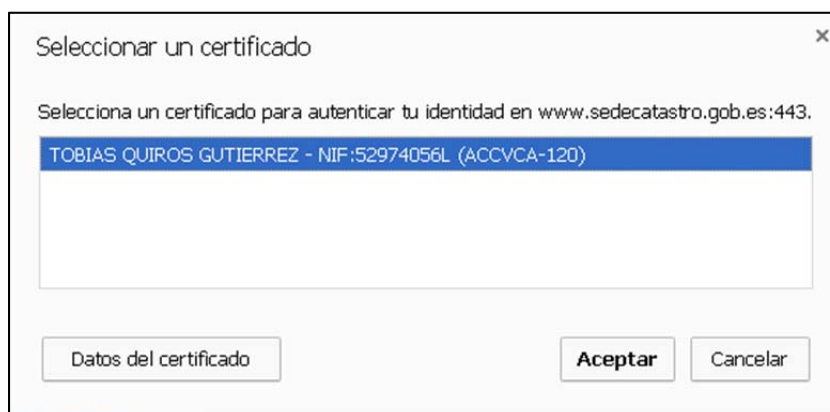


Figura 48

Dependiendo del grado de seguridad que tengamos seleccionado, se abrirá otra pantalla para introducir la clave de seguridad como la que se muestra en la Figura 49



Figura 49

En la siguiente pantalla seleccionamos la Provincia y el Municipio que queramos descargar tal y como se observa en la Figura 50. Además debemos elegís entre Rústica o Urbana, con o historia o sin ella y después pinchamos en Ver capas disponibles.

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta Ciudadano 52974056L - QUIROS GUTIERREZ TOBIAS**

Descarga de cartografía vectorial (formato Shapefile)

La fecha a la que corresponden los datos de catastro de un fichero, se indica en el proceso de descarga. Estos ficheros se actualizan tres veces al año, siempre en las siguientes fechas:

- Primera semana de Febrero.
- Primera semana de Junio.
- Primera semana de Octubre.

[Pulse aquí para aprender cómo hacer estas descargas y la especificación del formato de los ficheros](#)

Provincia:

Municipio: (*)

Tipología: ☒ Urbana sin Historia ☐ Rústica sin Historia
☐ Urbana con Historia ☐ Rústica con Historia

Figura 50

Se abre una nueva ventana con las capas disponibles para la selección deseada como se muestra en la Figura 51. Se pueden elegir las capas deseadas o descargar todas. Para ello, pinchar en Marcar Todas y después en Descargar Capas.

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta Ciudadano 52974056L - QUIROS GUTIERREZ TOBIAS**

Provincia:

Municipio: (*)

Tipología: ☒ Urbana sin Historia ☐ Rústica sin Historia
☐ Urbana con Historia ☐ Rústica con Historia

Cartografía Urbana disponible para el municipio SAN FULGENCIO (ALACANT)

Seleccione las capas que desea descargar:

- ☐ Puntos de altimetría con cota y puntos de las redes geodésicas y topográficas (26/09/2014; 108.35 KB)
- ☐ Descripción de los códigos de vías de comunicación e Hidrografía (26/09/2014; 3.76 KB)
- ☐ Subparcelas urbanas que representan los volúmenes edificados dentro de una parcela (26/09/2014; 3305.45 KB)
- ☐ Ejes de elementos lineales (calles, carreteras) (26/09/2014; 20.71 KB)
- ☐ Elementos cartográficos lineales (26/09/2014; 1226.88 KB)
- ☐ Elementos cartográficos puntuales (26/09/2014; 1.13 KB)
- ☐ Rótulos del mapa (26/09/2014; 507.65 KB)
- ☐ Hojas de división de la cartografía urbana (26/09/2014; 2.79 KB)
- ☐ Límites administrativos (de municipio, de suelo de naturaleza urbana, etc) (26/09/2014; 9.06 KB)
- ☐ Identificación de cada una de las zonas con cartografía diferente (26/09/2014; 1.08 KB)
- ☐ Agrupaciones de parcelas (manzanas de urbana y polígonos de rústica) (26/09/2014; 317.84 KB)
- ☐ Parcelas catastrales (26/09/2014; 907.71 KB)
- ☐ Subparcelas de cultivo (zonas de igual cultivo o aprovechamiento dentro de una parcela) (26/09/2014; 0.94 KB)

Figura 51

Cuando se la al botón de Descargar capas, se abre otra pantalla con la licencia de descarga de productos catastrales, Figura 52, debemos aceptar las condiciones generales y técnicas para la descarga y el uso de información de los servicios catastrales y después pulsar Realizar descarga.

Figura 52

Además de identificarnos con el certificado electrónico, debemos cumplimentar algunos datos como los que se muestran en la Figura 53.

Figura 53

Esperamos a que se genere el archivo de descarga, y guardamos la el archivo en la carpeta deseada.



Figura 54

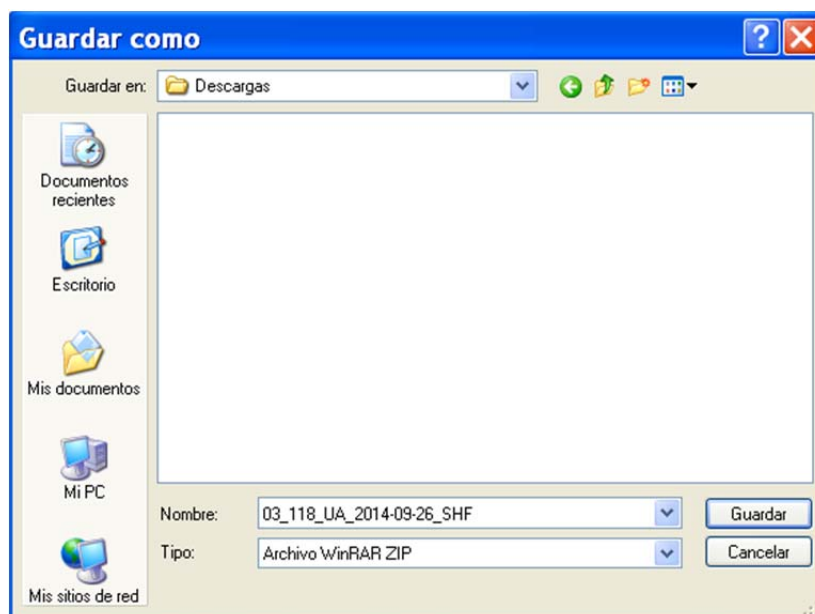


Figura 55

Como curiosidad en la Figura 55 podemos observar que el nombre predeterminado del archivo corresponde a la provincia de Alicante (03), municipio de San Fulgencio (118), urbana (UA) y la fecha de la última actualización (2014-09-26).

Las capas disponibles al realizar la descarga de todas las capas de un municipio son las siguientes

CAPAS GRÁFICAS BÁSICAS

- **CONSTRUCCIÓN:** Subparcelas urbanas que representan los volúmenes edificados dentro de una parcela.
- **MASA:** Se corresponde con el concepto de manzana en urbana y de polígono para rústica.
- **PARCELA:** Parcelas catastrales. Las parcelas que tienen el campo PARCELA='09000' no existen en realidad y son un artificio necesario dentro del sistema de información geográfica catastral para conseguir la continuidad de la cartografía rústica. Deben ser ignoradas.
- **SUBPARCELA:** Subparcelas de cultivo (zonas de igual cultivo o aprovechamiento dentro de una parcela). Las que tienen el campo PARCELA='09000' deben ser ignoradas.

CAPAS GRÁFICAS ADICIONALES

- **ALTIPUN:** Puntos de altimetría con cota y puntos de las redes geodésicas y topográficas. Solo en suelo urbano
- **EJES:** Ejes de elementos lineales (calles, carreteras).
- **ELEMLIN:** Elementos cartográficos lineales en rústica, no se realiza mantenimiento y están incompletos.
- **ELEMPUN:** Elementos cartográficos puntuales.
- **ELEMTEX:** Rótulos del mapa.
- **HOJAS:** Hojas de división de la cartografía urbana.
- **LIMITES:** Límites del municipio y límites del suelo urbano.
- **MAPA:** Identificación de cada una de las zonas con cartografía diferente. Normalmente en cada municipio hay un mapa de urbana y otro mapa de rústica. Dentro de un mismo mapa hay coherencia cartográfica pero entre mapas puede haber pequeñas inconsistencias.

CAPAS NO GRAFICAS

- **CARVIA:** Descripción de los códigos de vías de comunicación e hidrografía.
- **RUSUBPARCELA:** Tabla con el código de cultivo de cada subparcela, se enlaza con el mapa de subparcelas.
- **RUCULTIVO:** Tabla de descripción de los códigos de cultivo, se enlaza con la tabla RUSUBPARCELA.

3.2.2.2. DESCARGAR CARTOGRAFÍA CATASTRAL EN FORMATO CAD (DXF)

Al igual que para descargar en formato Shapefile, la ruta a seguir es:

Seleccionar Acceso con certificado o DNI electrónico -> Servicios -> Consulta y descarga masiva de datos

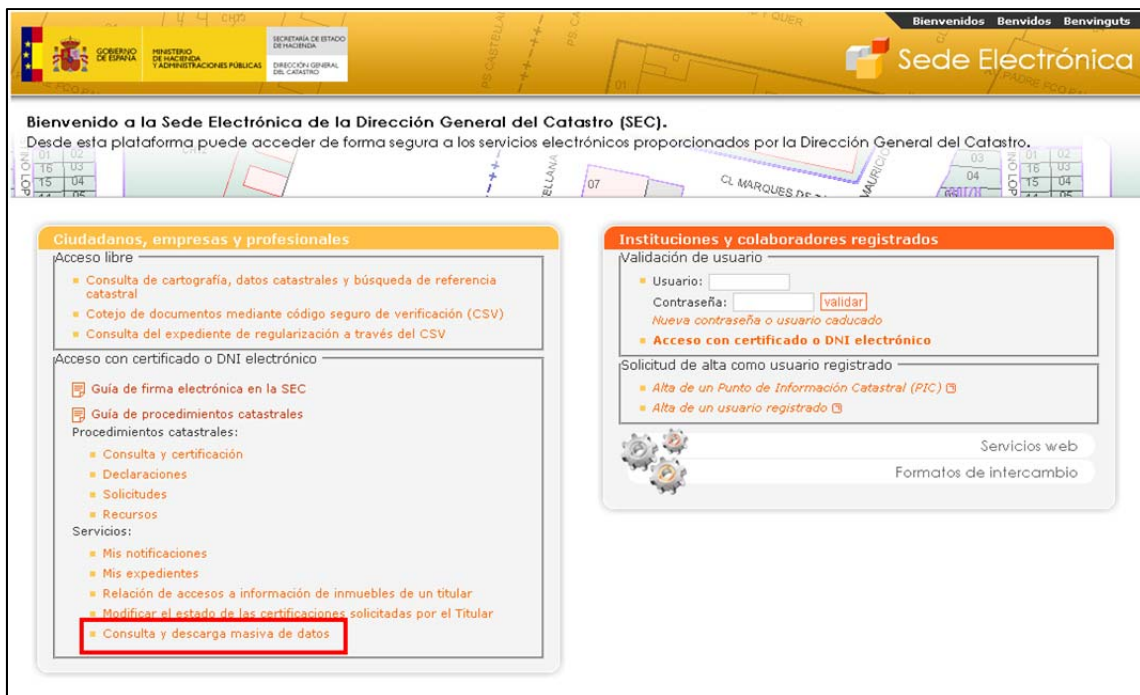


Figura 56

En esta pantalla nos dirigismo a Procedimientos catastrales -> Consulta y certificación de datos catastrales -> Búsqueda por localización como se puede ver en la Figura 57.



Figura 57

Se abrirá una ventana emergente como la que se muestra en la Figura 58 para autenticar la identidad, para ello, previamente debemos tener instalado el certificado electrónico en el navegador elegido.

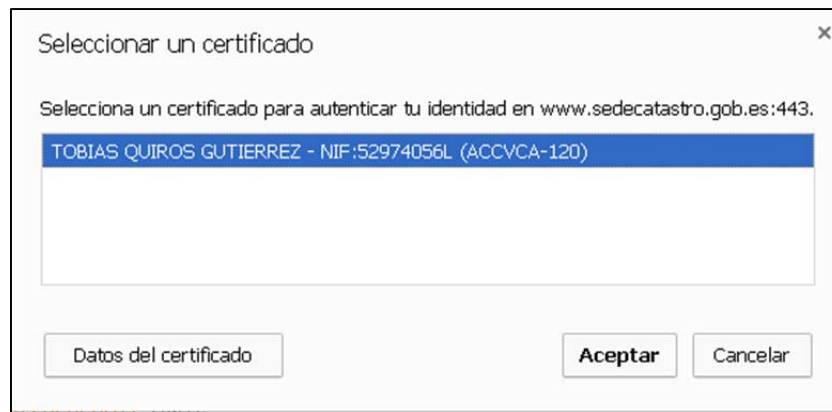


Figura 58

Dependiendo del grado de seguridad que tengamos seleccionado, se abrirá otra pantalla para introducir la clave de seguridad como la que se muestra en la Figura 59



Figura 59

En la siguiente página, aparecerá una ventana muy parecida a la que se nos presenta cuando elegimos la opción de consultar cartografía sin certificado electrónico, la diferencia es que esta tiene un cuadro en el que debemos indicar la finalidad por la que queremos consultar y descargar la cartografía, aunque dicho cuadro es insignificante ya que sea cual sea la finalidad indicada, nos dejara acceder.

Por tanto los datos que debemos introducir son bien la referencia catastral, o la localización de la zona que queremos descargar

En la Figura 60 se muestra como acceder a estos datos.

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta Ciudadano 52974056L - QUIROS GUTIERREZ TOBIAS**

Consulta de Datos Catastrales

Se debe introducir una finalidad para consultar datos protegidos.

Finalidad:

Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales.

Seleccione la opción Referencia Catastral o Localización para obtener información sobre el Bien Inmueble

☒ **(*)Referencia Catastral:** (*)Campos requeridos
 (**)Se requiere uno de los campos. Número 0 equivale a s/n.

☐ **Localización**

(*)Provincia: -- Seleccione una Provincia --

(*)Municipio: **Búsqueda de municipios**

☐ **Urbanos:**

(*)Via: -- Seleccione un tipo de Vía -- **Buscar vías**

(**)Número: **Buscar número** (**)Km: **Buscar kilómetro**

Bloque: Escalera: Planta: Puerta:

☐ **Rústicos:**

(*)Polígono: (*)Parcela:

Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica **Cartografía** **Volver**

Figura 60

Una vez introducidos los datos, se pulsa en Cartografía para que nos muestre la zona y poder acabar de buscar la zona deseada con las herramientas de la página marcadas en rojo en la Figura 61

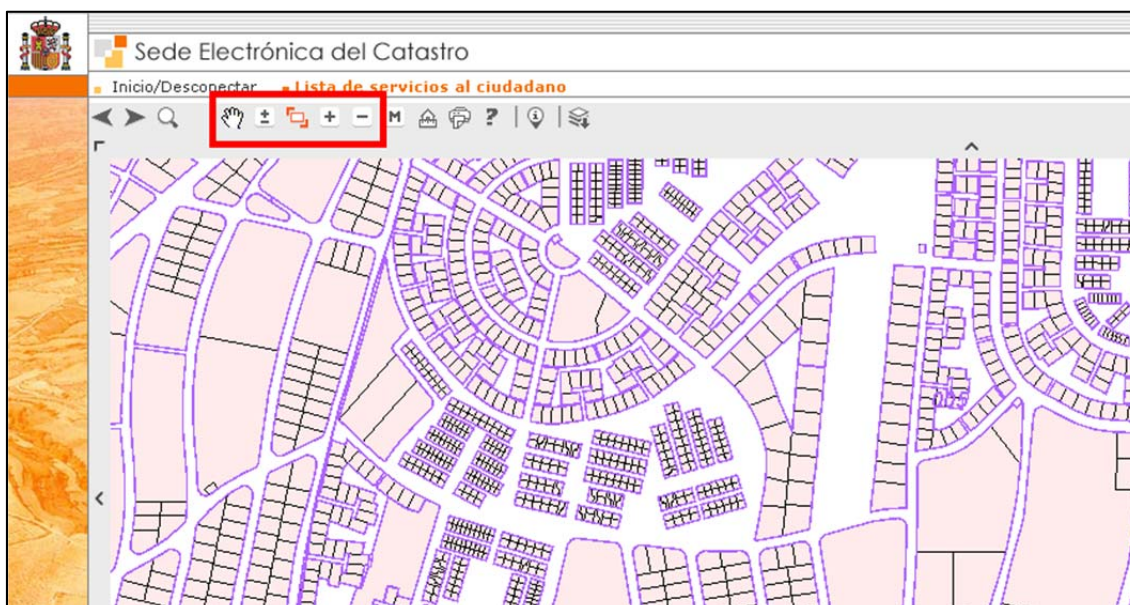


Figura 61

Para obtener la cartografía debemos seleccionar previamente la zona de la cartografía que queremos descargar. Para ello seleccionamos la herramienta de medir y con el puntero formamos un polígono de la zona deseada como se muestra en la Figura 62

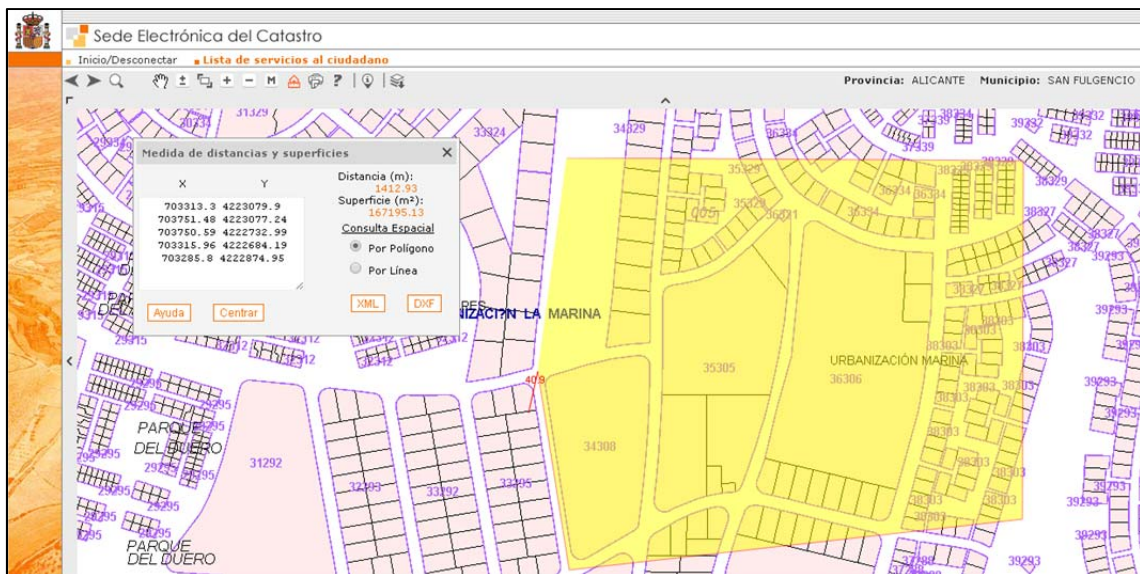


Figura 62

Una vez seleccionada la zona a descargar pulsamos en la opción DXF tal y como podemos ver en la Figura 63 y automáticamente se descarga un archivo DXF con todas las capas disponibles de la zona seleccionada.

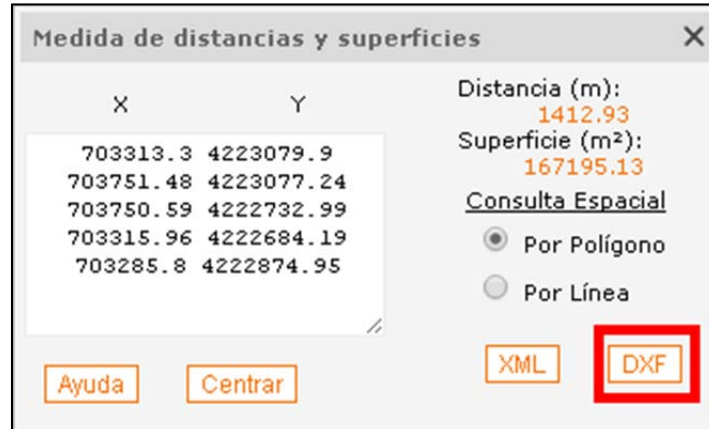


Figura 63

La zona descargada, la podemos abrir con cualquier programa que sea compatible con archivos DXF, en la Figura 64 se muestra la zona descargada abierta con el programa AutoCAD.

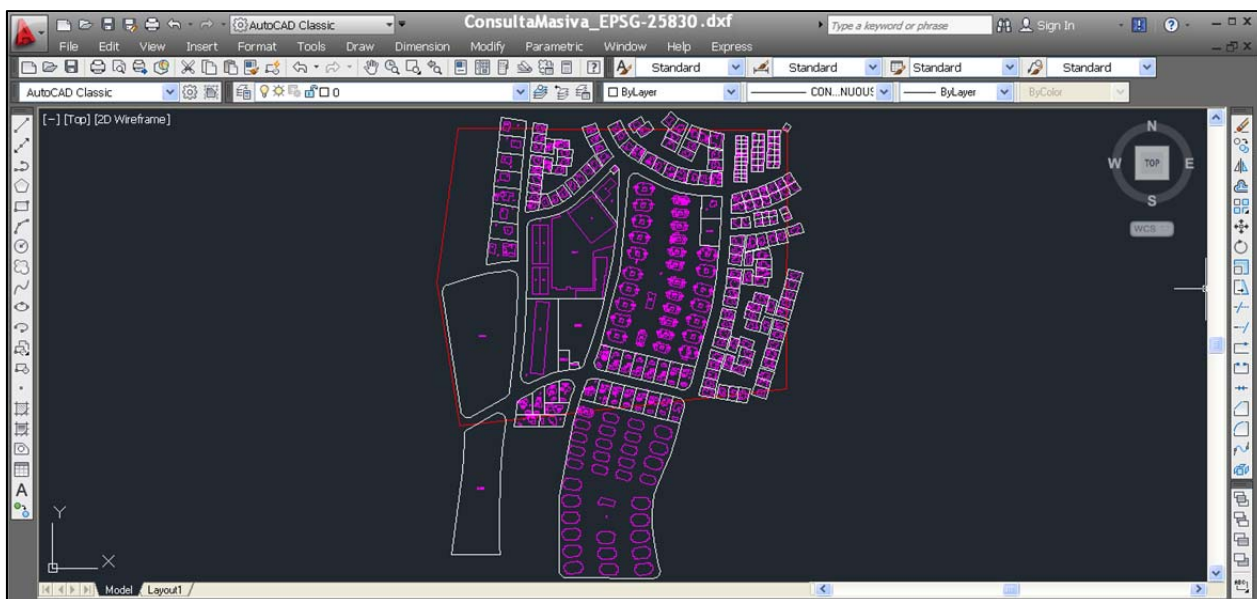


Figura64

El dibujo importado, contiene las capas que se muestran en la Figura 65. La capa extra que no aparece cuando descargamos la cartografía en formato Shapefile, es la capa “BUSQUEDA”. Esta capa muestra el polígono marcado anteriormente en la página web para definir la zona deseada.

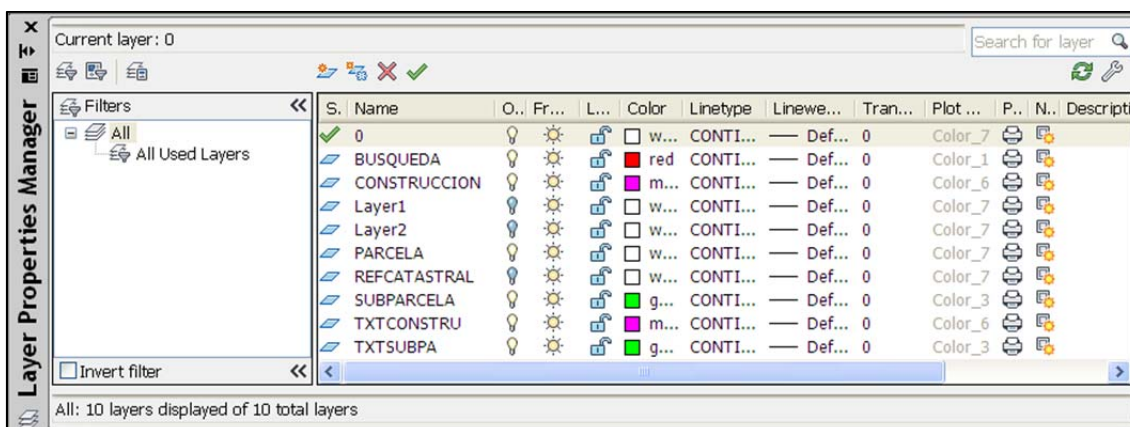


Figura 65

3.2.2.3. DESCARGAR FXCC

El formato FXCC al que nos referimos es un archivo que consta de dos ficheros, el primero contiene la geometría de la parcela, referenciada en coordenadas UTM con las construcciones existentes y en formato DXF, el segundo archivo contiene la información alfanumérica de la finca, y está en formato .asc

Los FXCC, antes conocidos como CU1, representan la información por plantas de las construcciones tanto rústicas como urbanas. En una primera planta general, que es la que

vemos desde la cartografía, vienen representados los volúmenes de las construcciones y en cada una de las plantas significativas, el uso o destino.

Para descargar este archivo, primero debemos buscar la finca en cuestión que queremos descargar tal y como hemos visto en el apartado anterior. Una vez que tenemos localizada la finca, entramos en la opción de Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica.

Ahora pulsamos cartografía y después la opción FXCC como muestra la Figura 66



Figura 66

Además de esta opción, si pulsamos en “Fotografía Fachada” podemos ver una de las fotos que tiene Catastro de la construcción, normalmente la que se muestra es la última y en algunas aparece la fecha en la que fue tomada.


Dentro de la opción FXCC, los datos que encontremos dependen de la antigüedad. Lo normal es que dentro podemos ver el FXCC de planta general, con colindantes y con plantas significativas. Estos archivos suelen estar para descargar en formato .dxf junto con .asc o bien en formato .pdf para consulta.

En la Figura 67 podemos ver las opciones de descarga



Figura 67

A continuación se muestra en la Figura 68 los datos que se han obtenido de la finca ejemplo


GOBIERNO DE ESPAÑA

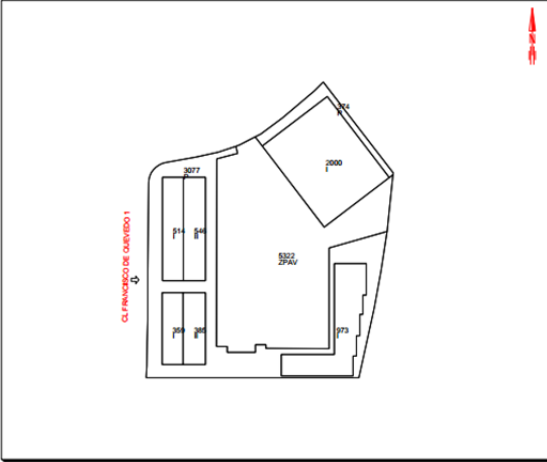
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro


CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 3530501YH0232S

CL FRANCISCO DE QUEVEDO, 0001. SAN FULGENCIO [Alicante]

3 de febrero de 2015 18:59



PLANTA GENERAL



FOTOGRAFÍA

CROQUIS A ESCALA 1:1500

SUPERFICIE PARCELA :	13,549 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	11,030 m²
Bajo Rasante :	0 m²
TOTAL :	11,030 m²


GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 3530501YH0232S

CL FRANCISCO DE QUEVEDO, 0001. SAN FULGENCIO [Alicante]

3 de febrero de 2015 18:59



PLANTA BAJA



FOTOGRAFÍA

CROQUIS A ESCALA 1:1500

SUPERFICIE PARCELA : 13,549 m²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
CCE 2777	CCE	
CSP 2000	CSP	
YOU 5322	YOU	
TOTAL	10099	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
CCE 2777	CCE	
CSP 2000	CSP	
PTO 3451	PATIO	
YOU 5322	YOU	
TOTAL	13558	


GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 3530501YH0232S

CL FRANCISCO DE QUEVEDO, 0001. SAN FULGENCIO [Alicante]

3 de febrero de 2015 18:59



PLANTA 01



FOTOGRAFÍA

CROQUIS A ESCALA 1:1500

SUPERFICIE PARCELA : 13,549 m²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
CCE 931	CCE	
TOTAL	931	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
CCE 931	CCE	
PTO 12618	PATIO	
TOTAL	13549	

Figura 68

3.2.2.4. VISUALIZAR 3D DE LAS FINCAS

En primer lugar hay que destacar que esta vista no está para todas las fincas catastrales, y las fincas con construcciones más antiguas que no se han modificado en los últimos años no tienen vista 3D.

Para poder visualizarlos, primero debemos tener instalado el programa gratuito Google Earth.

Para descargar los datos de visualización de una finca, debemos seguir exactamente los mismo pasos que en el apartado anterior para descargar FXCC. Una vez estemos dentro de la pestaña FXCC, descargamos el archivo KML y lo abrimos con el programa antes mencionado, Google Earth.

Podemos descargar varios archivos de varias fincas, abrirlos y visualizarlos conjuntamente. En el ejemplo de la Figura 69 se pueden ver las fincas con referencia catastral 8536611XG7683N y 8536601XG7683N, en las cuales se encuentra emplaza el campus de la muralla del mar de la Universidad Politécnica de Cartagena.

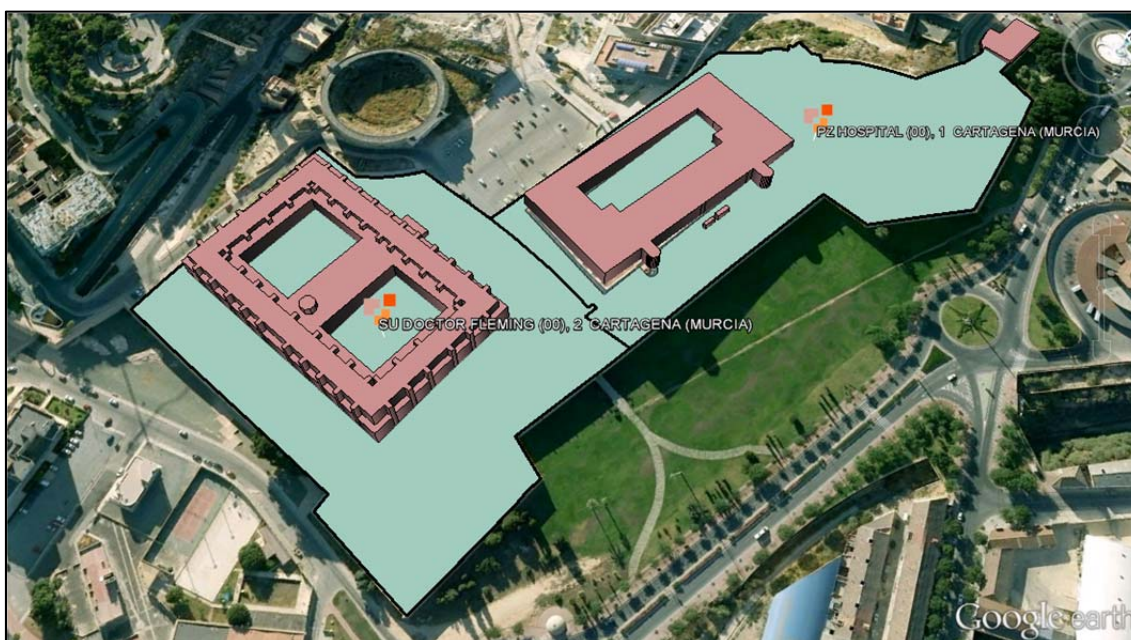


Figura 69

3.3 CAPAS WMS DE CATASTRO

El servicio Web Map Service (WMS) es un servicio en el que podemos encontrar mapas georeferenciados y de forma dinámica se pueden visualizar en cualquier programa GIS.

Los mapas del WMS se suelen generar a partir de un formato de imagen digital tipo PCG, GIF o JPEG como la capa WMS del Instituto Geográfico Nacional, pero los datos WMS de Catastro están formados como grafico vectorial en formato SVG

La ventaja que presentan estos datos es que al estar en red, se pueden visualizar sin tener que descargar nada y conforme se actualicen estas capas serán visibles.

Catastro tiene dos servidores. Los títulos de estos servidores son “Cartografía Catastral” y “Ponencia de valores”.

Los datos que podemos visualizar en el servidor de Cartografía Catastral son exactamente los mismos que podemos descargar en formato Shapefile, por tanto, a mi juicio, la única ventaja que presenta es que tenemos disponible toda la cartografía catastral de España sin tener que descargar nada. Pero el gran inconveniente es que las capas funcionan con un zoom dinámico y tan solo sirve para visualizar muy por encima la cartografía catastral sin poder trabajar a fondo con ella.

Por el contrario, los datos que encontramos en el servidor de Ponencia de valores, son de gran utilidad a la hora de hacer una valoración urbana tal y como veremos en el apartado de valoración de este proyecto. Las capas que existen actualmente en este servidor son:

- Polígono
- Texto de polígono
- Suelo Urbano
- Texto de suelo urbano
- Zona de valor
- Texto de zona de valor

Para cargar esta capa en el programa QGIS, debemos ir a la opción añadir capa WMS, buscar el servidor “Ponencia de valores”, añadir la fila seleccionada a la lista WMS y cargar todas las capas o solo las que nos interesen. En la Figura 70 se muestra como cargar estas capas

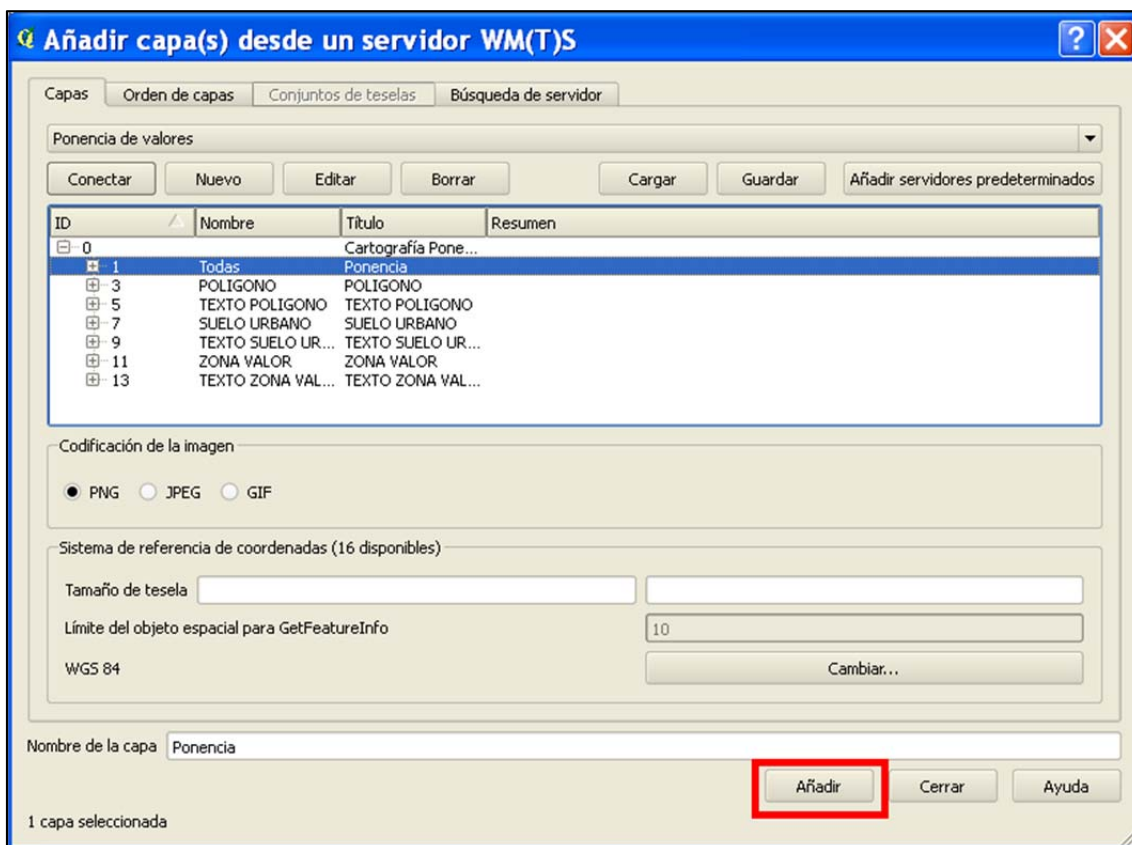


Figura 70

4. VALORACIÓN CATASTRAL

4.1. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario define el valor catastral en los siguientes artículos:

Artículo 22. Valor catastral.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.

1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d) Las circunstancias y valores del mercado.
- e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

3. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

Artículo 24. Determinación del valor catastral.

1. La determinación del valor catastral, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.
2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en los capítulos II, III y IV del RDL 1/2004, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento de valoración colectiva simplificada.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

Artículo 25. Contenido de las ponencias de valores.

1. La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.
2. Las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.

Artículo 26. Clases de ponencias de valores.

1. Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.
2. Dentro de su ámbito territorial, las ponencias de valores podrán ser:
 - a) Totales, cuando se extiendan a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
 - b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.

- c) Especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

Artículo 27. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores.

1. La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca.
2. Previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos señalados en el artículo 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores totales o parciales se publicarán por edicto en el boletín oficial de la provincia. Cuando se trate de ponencias de valores especiales, el edicto se insertará en el "Boletín Oficial del Estado" o en el de la provincia, según que su ámbito territorial exceda o no del provincial.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del uno de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del uno de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.

4. Las ponencias de valores serán recurribles en vía económico-administrativa, sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto.

Artículo 28. Valoración catastral de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. El valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada en los términos establecidos en el artículo 24.2.
2. El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.
3. El procedimiento de valoración colectiva podrá ser:
 - a) De carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores, sólo podrá iniciarse una vez

transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

b) De carácter parcial, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.

c) De carácter simplificado, cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el artículo 30.

4.2. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

Para explicar cómo realizar una valoración catastral urbana, se va a utilizar la ponencia de valores del municipio de San Pedro del Pinatar. Este municipio tiene una ponencia de valores del año 2013, que es la más actual dentro de las provincias de Murcia y Alicante.

Podemos consultar el año de cualquier ponencia de valores en la página web:

<http://www.catastro.meh.es/>

Tal y como se muestra en la Figura 71 podemos ver todas las ponencias de una provincia, o elegir el municipio que nos interese consultar. Si dicho municipio se ha revisado en 2005 o años posteriores, encontraremos en formato .pdf la ponencia de valores en cuestión.

Figura 71

4.2.1 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

En el punto 2 del Artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se define suelo de naturaleza urbana de la siguiente forma:

Artículo 7.2

Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

En la Figura 72 se muestra con línea roja discontinua el límite de la zona urbana del municipio de San Pedro del Pinatar.

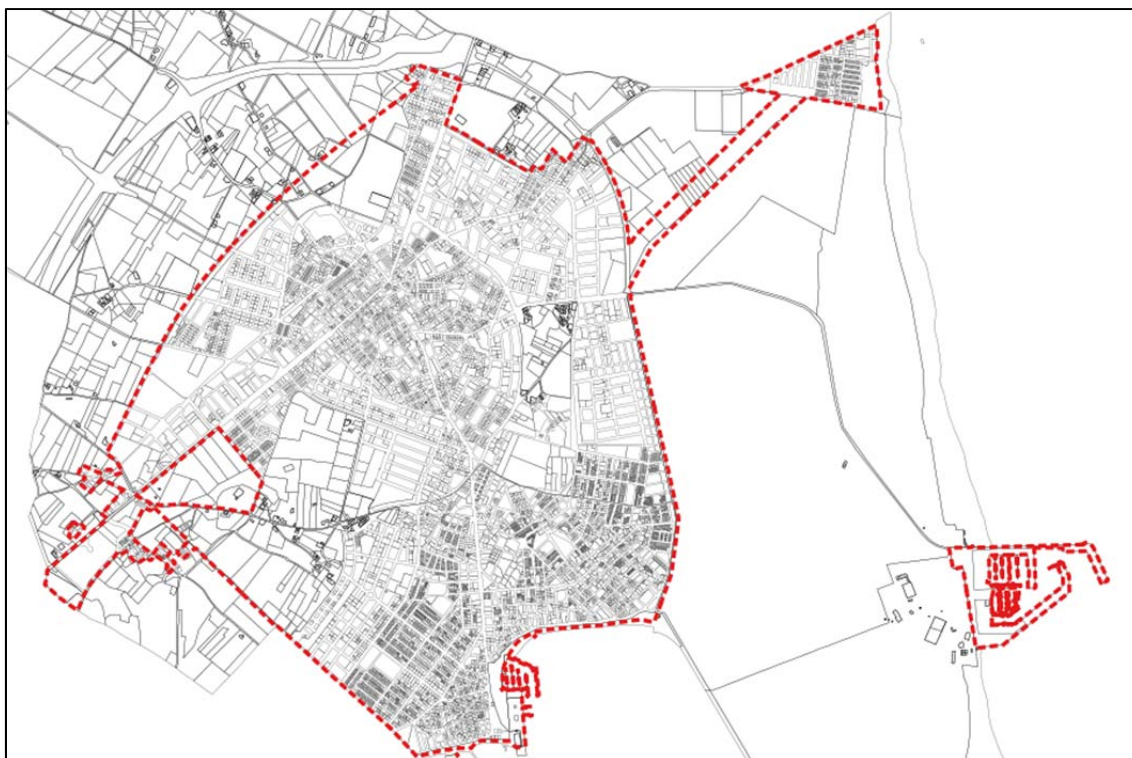


Figura 72

4.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

El artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

El procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según establece el artículo 28.3 del citado texto refundido, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y se realizará, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

En el municipio de **SAN PEDRO DEL PINATAR**:

- a) Han transcurrido **10** años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
- b) Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en la Tabla 5, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.
- c) Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción de una nueva ponencia de valores total.

Relación entre los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior y los valores de mercado.

De la comparación de los valores catastrales de la ponencia hasta ahora vigente y los valores de mercado detectados en el estudio realizado, resultan los datos medios por polígono que se indican en la tabla 5.

POLÍGONO	DENOMINACIÓN	USO	VALOR CATASTRAL MEDIO 2013 €/m2	VALOR DE MERCADO MEDIO €/m2	VALOR CATASTRAL / VALOR MERCADO
A	NÚCLEO PRINCIPAL	R/I	412	1594	0,26
B	ZONA INFLUENCIA PLAYA	R	293	977	0,30
C	EL MOJÓN	R	243	898	0,27
D	LOS SAEZ	R/I	238	680	0,35

Tabla 5

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 30% de los valores de mercado.

4.2.3. COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, por la propuesta de las juntas Técnicas Territoriales de coordinación inmobiliaria, aprueba los módulos base de repercusión establecido por la ORDEN EHA/1213/2005. El 3 de Abril de 2013, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, asigno para el municipio de San Pedro del Pinatar los siguientes módulos básicos de suelo y construcción:

Módulo básico de repercusión del suelo: MBR4 = 450€

Módulo básico de construcción: MBC 2 = 650€

Estos módulos, son coordinados con los municipios de las zonas homogeneizadas y según marca la circular 01.04/13/P, para las ponencias redactadas para ser aprobadas en el ejercicio 2013, los valores básicos de repercusión son los que se muestran en la Tabla 6.

MBR	Jerarquía de Valor	Valor de Repercusión (€/m2)
MBR-1	R12	1.700,00
MBR-2	R17	1.200,00
MBR-3	R24	800,00
MBR-4	R33	450,00
MBR-5	R42	210,00
MBR-6	R48	100,00
MBR-7	R58	37,80

Tabla 6

Los valores de módulo MBC no se verán incrementados, permaneciendo vigentes los determinados en la circular 01.04/08. Estos módulos se muestran en la Tabla 7

MBC	Valor de Construcción (€/m2)
MBC-1	700
MBC-2	650
MBC-3	600
MBC-4	550
MBC-5	500
MBC-6	450
MBC-7	400

Tabla 7

4.2.4. VALORACIÓN

4.2.4.1. DIVISIÓN EN POLÍGONOS

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del RD 1020/1993, de 25 de junio, se ha procedido a la división del suelo de naturaleza urbana en los polígonos de valoración que se recogen en la Tabla 8, con indicación de los distintos parámetros de valoración. Dichos polígonos de valor se representan gráficamente en el la Figura 69.

Polígono	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
A	NÚCLEO PRINCIPAL	2	650	4	450			R33	450,00
B	ZONA INFLUENCIA PLAYA	2	650	4	450			R33	450,00
C	EL MOJÓN	2	650	4	450			R31	521,00
D	LOS SÁEZ	2	650	4	450	U36	150,00	R48	100,00
E	PUERTOS	2	650	4	450	U42	69,00	R32	485,00

Tabla 8

Se hace una partición del ámbito de ponencia, que en este caso, al ser una ponencia de valores total, engloba a toda la zona urbana del municipio de San Pedro del Pinatar, dicha partición no tiene por qué corresponderse con los recintos del plan general de ordenación urbanística.

Para realizar dicha partición, se tiene en cuenta la división de polígonos de la ponencia de valores vigente, la división administrativa o de distritos municipales, la tipología edificatoria y los usos del suelo entre otros.

En la Figura 73 se pueden los polígonos de valoración en los que se ha dividido San Pedro del Pinatar.

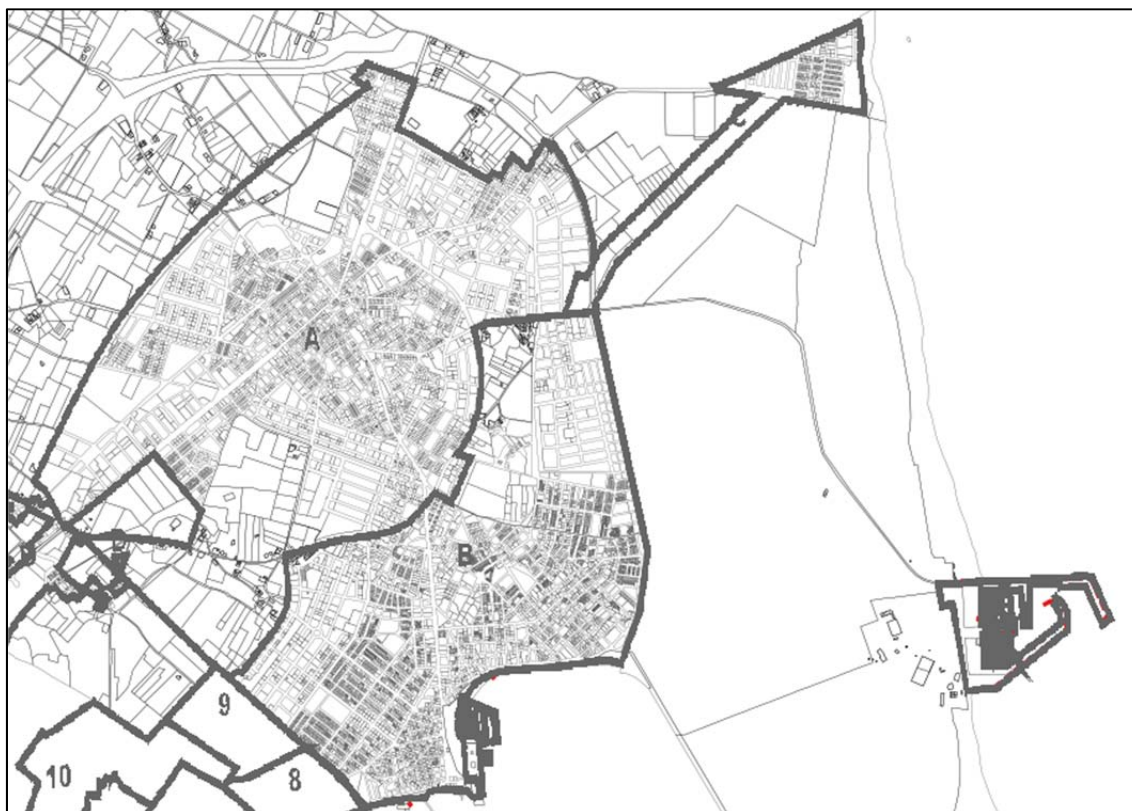


Figura 73

4.2.4.2. CUADRO DE JERARQUÍA DE VALORES

En la Tabla 9, correspondiente a los valores de repercusión de la circular 01.04/13, se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo, compuesta por sesenta tramos, del R1 a R60, calculados a partir del módulo M, y que servirán para la realización de los mapas de valor de cada municipio.

El valor del módulo M actual, aprobado por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2005, es de 1.000€/m². El marco de jerarquía es único para todo el territorio nacional, y con sus sesenta tramos persigue unificar el criterio de valoración, siendo estos tramos los únicos escalones posibles para la asignación de valores de las ponencias que se redacten.

No obstante, la circular 01.04/13 es la primera que añade una tabla de jerarquía de valores adicional, comprendida entre los tramos RA1 y RA9, la cual es aplicable en aquellos recintos de valoración que requieran valores de repercusión superiores a la jerarquía R1. Esta tabla de jerarquía se muestra en la Tabla 11.

Dicha circular también recoge un cuadro de jerarquía de valores unitarios compuesta también por sesenta tramos, del U1 al U60. Tabla 10.

VALORES DE REPERCUSIÓN									
AMPLITUD DEL MBR							CATEGORÍA DE VALOR	IMPORTE	GB
7	6	5	4	3	2	1			
							R1	4.190	1,50
							R2	3.860	1,50
							R3	3.560	1,50
							R4	3.285	1,45
							R5	3.030	1,45
							R6	2.795	1,45
							R7	2.575	1,45
							R8	2.370	1,40
							R9	2.180	1,40
							R10	2.005	1,40
							R11	1.845	1,40
							R12	1.700	1,40
							R13	1.570	1,40
							R14	1.455	1,40
							R15	1.355	1,40
							R16	1.270	1,40
							R17	1.200	1,40
							R18	1.136	1,40
							R19	1.075	1,40
							R20	1.016	1,40
							R21	959	1,40
							R22	904	1,40
							R23	851	1,40
							R24	800	1,40
							R25	758	1,40
							R26	716	1,35
							R27	675	1,35
							R28	635	1,35
							R29	596	1,35
							R30	558	1,35
							R31	521	1,35
							R32	485	1,35
							R33	450	1,35
							R34	417	1,35
							R35	386	1,35
							R36	357	1,35
							R37	330	1,30
							R38	304	1,30
							R39	279	1,30
							R40	255	1,30
							R41	232	1,30
							R42	210	1,30
							R43	191	1,25
							R44	172	1,25
							R45	153	1,25
							R46	134	1,25
							R47	116	1,20
							R48	100	1,20
							R49	89	1,20
							R50	80	1,20
							R51	73	1,20
							R52	67	1,15
							R53	62	1,15
							R54	57	1,15
							R55	52	1,15
							R56	47	1,10
							R57	42	1,10
							R58	37,8	1,10
							R59	30	1,10
							R60	25	1,10

Tabla 9

VALORES UNITARIOS		
JERARQUÍA DE VALOR	IMPORTE	GB
U1	1.803	1,40
U2	1.659	1,40
U3	1.537	1,40
U4	1.433	1,40
U5	1.343	1,40
U6	1.262	1,40
U7	1.188	1,40
U8	1.120	1,40
U9	1.057	1,35
U10	998	1,35
U11	942	1,35
U12	889	1,35
U13	839	1,35
U14	791	1,35
U15	745	1,30
U16	701	1,30
U17	659	1,30
U18	619	1,30
U19	581	1,30
U20	545	1,30
U21	511	1,30
U22	479	1,30
U23	449	1,30
U24	420	1,30
U25	392	1,30
U26	365	1,30
U27	339	1,25
U28	314	1,25
U29	290	1,25
U30	267	1,25
U31	245	1,25
U32	224	1,25
U33	204	1,25
U34	185	1,25
U35	167	1,25
U36	150	1,25
U37	134	1,25
U38	119	1,20
U39	105	1,20
U40	92	1,20
U41	80	1,20
U42	69	1,20
U43	59	1,15
U44	50	1,15
U45	42	1,15
U46	35	1,10
U47	29	1,10
U48	24	1,10
U49	20	1,10
U50	17	1,10
U51	14	1,10
U52	12	1,05
U53	10	1,05
U54	8	1,05
U55	6	1,05
U56	5	1,00
U57	4	1,00
U58	3	1,00
U59	2	1,00
U60	1	1,00

Tabla 10

VALORES DE REPERCUSIÓN ADICIONALES									
AMPLITUD DEL MBR						JERARQUÍA DE VALOR	IMPORTE	GB	
	6	5	4	3	2	1			
							RA1	10.160	1,50
							RA2	9.110	1,50
							RA3	8.180	1,50
							RA4	7.360	1,50
							RA5	6.640	1,50
							RA6	6.010	1,50
							RA7	5.460	1,50
							RA8	4.980	1,50
							RA9	4.560	1,50

Tabla 11

4.2.4.3 ZONAS DE VALOR

Según la Circular 12.04/04, las zonas de valor son el ámbito espacial de aplicación de los valores definidos en la Ponencia.

En la Cartografía de la Ponencia de Valores, se delimitan zonas de valor, que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, y se relacionan con un cuadro.

Una zona de valor podrá ser discontinua y podrá extender su ámbito a más de un polígono en la Ponencia.

Los valores que se asignen para los distintos usos en cada zona de valor coincidirán con uno de los escalones de la jerarquía de valores, dentro de los márgenes fijados por el MBR del municipio.

Codificación de las Zonas de Valor

Las zonas de valor se codifiquen de un modo homogéneo del modo que a continuación se describe:

1.- Codificación de **zonas de valor de repercusión**

- Comenzará por una "R" (repercusión).
- Los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor.
- Por defecto, el sistema asignará al uso de comercio el mismo valor de repercusión que se asigne al uso de viviendas.
- Existirá un cuarto dígito en el caso de que existan diferentes combinaciones de valores para el resto de los usos, y será una letra.

2.- Codificación de **zonas de valor de unitario**

- Comenzarán siempre por una “U” (unitario).
- Los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor de unitario.

3.- Codificación de **zonas de valor de Suelo Urbanizable** Se generará la zona de valor necesaria para la valoración de las diferentes fases de desarrollo urbanístico. Contendrá el valor del suelo bruto, que será siempre un valor unitario.

- Comenzarán siempre por una “P”.
- Se añadirá una “R” o una “U”, según se vaya a valorar por repercusión o por unitario la zona una vez desarrollada.
- Los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor, ya sea ésta de repercusión o de unitario, a aplicar una vez desarrollado el suelo urbanizable.

En la Figura 74 se muestra las zonas de valor del municipio de San Pedro del Pinatar. En la Tabla 12, podemos ver el cuadro de las zonas de repercusión. Asimismo, en la Tabla 13, tenemos el cuadro de las zonas de valor unitario del mismo municipio. La variable G+B es la componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

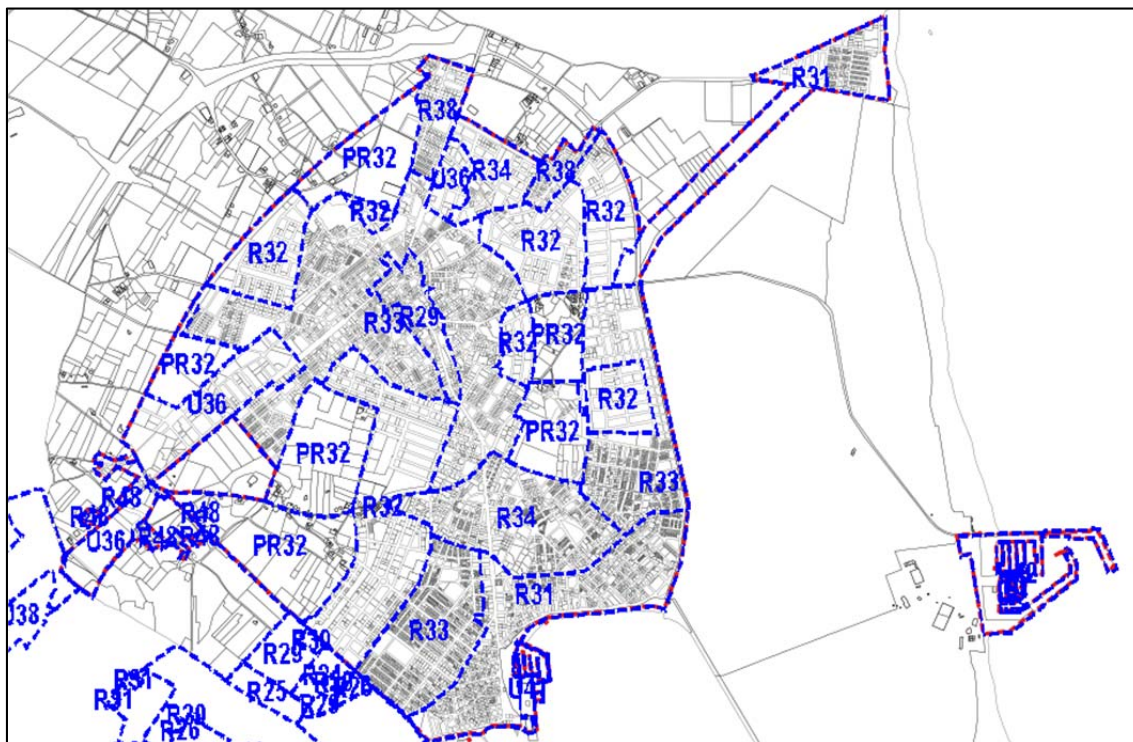


Figura 74

VALORES DE REPERCUSIÓN												
Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN UN
PR32	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	72,75	363,75	363,75	1,35	15,03		0.60
R29	596,00	596,00	596,00	596,00	596,00	89,40	447,00	447,00	1,35		0,40	0.60
R31	521,00	521,00	521,00	521,00	521,00	78,15	390,75	390,75	1,35		0,40	0.60
R32	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	72,75	363,75	363,75	1,35		0,40	0.60
R33	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	67,50	337,50	337,50	1,35		0,40	0.60
R34	417,00	417,00	417,00	417,00	417,00	62,55	312,75	312,75	1,35		0,40	0.60
R38	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	45,60	228,00	228,00	1,30		0,40	0.60
R48	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	36,00	75,00	75,00	1,20		0,40	0.60

Tabla 12

VALORES UNITARIOS							
Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U36	150,00	15,00	112,50	1,25		0,40	0,60
U41	80,00	8,00	60,00	1,20		0,40	0,60
U42	69,00	6,90	51,75	1,20		0,40	0,60

Tabla 13

Como ejemplo resumen, podemos encontrar:

Tipo R: (Ej. R29). Zona de valor en la que el suelo se valora por criterio general, aplicándose el valor de repercusión del uso correspondiente a la superficie construida.

Tipo U: (Ej. U36). Zona de valor en la que el suelo se valora aplicando el valor unitario por la superficie del solar.

Tipo PR: (Ej. PR32). Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, donde la tipología constructiva que se prevé en el plan general de ordenación urbanística, se incluye dentro de la regla general de valoración por repercusión. En estos casos, mientras no se ejecute el planteamiento previsto, la valoración se hará con el valor unitario del suelo denominado “Inicial”. Una vez realizados los procesos de urbanización, las parcelas resultantes, se valoraran con el valor de repercusión correspondiente, y se realizará como si de un valor Tipo R normal se tratase.

Tipo PU: (Ej. PU35). Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, donde la tipología constructiva que se prevé en el plan general de ordenación urbanística, se incluye dentro de la regla general de valoración por unitario. En estos casos, mientras no se ejecute el planteamiento previsto, la valoración se hará con el valor unitario del suelo denominado “Inicial”. Una vez realizados los procesos de urbanización, las parcelas resultantes, se valoraran con el valor unitario correspondiente, y se realizará como si de un valor Tipo U normal se tratase.

4.2.4.4 VALORACIÓN DEL SUELO

A. Criterios generales de valoración

En la ponencia se definen los siguientes valores de suelo de polígono y de zona:

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se haya fijado exclusivamente un valor unitario (VUB) se establece en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos son los que están incluidos en la Tabla 8.

Valor de suelo de zona: al evaluar para cada zona de valor las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos y dinámica del mercado inmobiliario, se han obtenido los valores de repercusión y/o unitarios de cada zona. Son los que figuran en el listado de zonas de valor de la Tabla 12.

El suelo ubicado en una zona de valor de repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre:

- En el caso de suelo sin edificar, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- En el caso de suelo edificado, los metros cuadrados realmente contruidos.

El suelo ubicado en una zona de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo.

No obstante lo anterior, el suelo ubicado en una zona de valor unitario, podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado de techo, a los metros cuadrados realmente contruidos, o en su caso, a los metros cuadrados potenciales o construibles.

A estos efectos se tomará como valor de repercusión supletorio para cada uno de los usos, los establecidos en la zona de valor asignada a cada polígono, que en caso de uso residencial será coincidente con el VRB del Polígono.

B. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construable, se han considerado las siguientes edificabilidades la edificabilidad permitida por el planeamiento.

C. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

- Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando estén afectadas por distintas situaciones de carácter urbanístico que afecten a la valoración del suelo.
- Cuando siendo de aplicación una zona de valor de unitario, a las mismas les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) "Fondo excesivo", E) "Superficie distinta a la mínima", F) "Inedificabilidad temporal" y G) "Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública". Los criterios de subparcelación se exponen en el apartado J del punto 4.2.4.4.

D. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido para cada uso, en la zona de valor correspondiente.

E. Parcelas sin edificar, construcción ruinosa e infraedificadas.

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

A efectos de valoración, las construcciones ruinosas no se considerarán superficie edificada. El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

Para poder considerar una parcela como infraedificada, deberá tratarse de suelo a valorar por repercusión y cumplirse, además, la siguiente condición:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 25o de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra.

F. Parcelas subedificadas

Si éstas se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

No se valorará la diferencia entre el techo materializable y el efectivamente construido, salvo que se trate de una construcción por fases, o que dicha diferencia forme una entidad con cuota separada en la división horizontal, en cuyo caso se valorará ésta por aplicación del valor de repercusión que corresponda, no siendo de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción, descrito en el apartado B del punto 4.2.4.6.

G. Parcelas sobreedificadas

Si éstas se encuentran incluidas en zonas de valor con valores de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

Si se encuentran incluidas en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando dicho valor unitario a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción descrito en el apartado B del punto 2.2.4.6. e igualmente sin perjuicio de lo establecido en el apartado A del punto 4.2.4.4, relativo a la aplicación del valor de repercusión supletorio.

H. Suelo pendiente de desarrollo

H.1. Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).

Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados construidos (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el apartado E del punto 4.2.4.4, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.

H.2. Suelos urbanizables incluidos en sectores o en los que pueda ejercerse facultade urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.
- Los valores resultantes de la aplicación del método residual dinámico, en el que se han tenido en cuenta, entre otros los siguientes elementos:
 - o El análisis del mercado inmobiliario respecto del valor final del producto inmobiliario terminado que se ajusta a las determinaciones generales del planeamiento, para cada sector.
 - o Los gastos financieros y el tiempo de transformación, dado que el proceso de urbanización de esta clase de suelo es considerable, al ser necesario el desarrollo del planeamiento, la urbanización del suelo y la construcción del inmueble para su venta.
- Los valores máximos que para este tipo de suelo han sido coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012, atendiendo a la dinámica inmobiliaria del municipio, al uso predominante y a la edificabilidad bruta de cada sector.

Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).

Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

I. Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes y otras particularidades de la valoración del suelo

I.1. Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:

Se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados contruidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.

En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de equipamientos de la zona a los metros cuadrados de suelo.

I.2. Suelo destinado a zonas verdes y suelo incluido en la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y su servidumbre de tránsito:

Se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados contruidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.

En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de zona verde de la zona a los metros cuadrados de suelo.

I.3. Garajes/Trasteros/Anejos

Se valorarán por aplicación del valor de repercusión de Garajes/Trasteros/Anejos recogido en el listado de zonas de valor de la Tabla 12, a la superficie construida de los garajes y aparcamientos, trasteros y anejos.

A efectos de la utilización del dicho valor de repercusión del suelo, se entenderán como "anejos" aquellos elementos de pequeña entidad complementarios al uso principal, tales como almacenes, cobertizos.

J. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

1. Suelo valorado por repercusión.- Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.

2. Suelo valorado por unitario.- Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

El campo de aplicación de este coeficiente se extiende a parcelas sin edificar, que no estén incluidas en zonas con desarrollo de planeamiento pendiente, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por la ponencia de valores. En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

El campo de aplicación de este coeficiente se extiende a parcelas sin edificar, que no estén incluidas en zonas con desarrollo de planeamiento pendiente, con una sola fachada, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada y en edificación abierta para uso residencial unifamiliar.

Coeficiente C) Forma irregular.

No se aplicará este coeficiente.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

El campo de aplicación se extiende a parcelas edificadas y sin edificar, que no estén incluidas en zonas con desarrollo de planeamiento pendiente, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$	0,80 (aplicable a toda la superficie)
$1 \leq S/SM \leq 2$	1,00
$2 < S/SM$	0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

El campo de aplicación se extiende a parcelas edificadas o sin edificar, que no estén incluidas en zonas de planeamiento pendiente, que no sean susceptibles de división, en suelo ordenado para edificación abierta de uso residencial unifamiliar o industrial.

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido ya tenidas en cuenta en la determinación del valor de la zona.

El campo de aplicación se extiende a parcelas sin edificar, siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año. No será

de aplicación en suelos pendientes de desarrollo salvo por circunstancias urbanísticas o legales sobrevenidas debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico y que no hayan sido tenidas en cuenta en la determinación de los valores recogidos en la presente ponencia de valores.

Coeficiente G) Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

El campo de aplicación se extiende a parcelas sin edificar en suelos ordenados para edificación en manzana cerrada y abierta, y siempre que el planeamiento establezca expresamente esta calificación urbanística.

4.2.4.5. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

A. Definiciones

1. A los efectos de la aplicación de la presente ponencia de valores, tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantalanes, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

2. Se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

En el caso de los silos y depósitos, dada su naturaleza constructiva, la unidad de valoración será el volumen construido calculado en metros cúbicos.

B. Valoración

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado C del punto 4.2.4.5. en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas representadas en las Tablas 8 y 12.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido (o euros por metro cúbico en el caso de silos y depósitos correspondientes a las tipologías 10.3.6, 10.3.7 y 10.3.8), será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado D del punto 4.2.4.5.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido. En los silos y depósitos será el resultado de multiplicar su volumen por el precio unitario obtenido.

5. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el Cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

C. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2	2.1 NAVES DE FABRICACION Y	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
	3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90
3.1.2 OFICINAS UNITARIAS			2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
3.2 EDIFICIO MIXTO		3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
3.3 BANCA Y SEGUROS		3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTACULO S	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES 6.2 SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80

	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMÁS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LIQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Tabla 14

1. En el Cuadro, se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

3. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.

5. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.

7. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no corresponda con las existentes en la Tabla 40, se asimilarán a las mismas, de acuerdo con los ejemplos contenidos en el catálogo de tipologías constructivas de las Tablas 8 y 12.

D. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t \quad \text{donde} \quad d = 1 - \frac{t-35}{350} \quad \text{en la que:}$$

"u" (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los valores de la Tabla 15.

Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares:	1,00
Uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso:	0,90
Uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos):	0,80

Tabla 15

"e" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los valores de la Tabla 16.

Categorías 1 y 2:	1,20
Categorías 3, 4, 5 y 6:	1,00
Categorías 7, 8 y 9:	0.80

Tabla 16

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral). Adopta los valores incluidos en la Tabla 17.

t	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
Años completos	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1 - 2	3 - 6	7 - 9	1 - 2	3 - 6	7 - 9	1 - 2	3 - 6	7 - 9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Tabla 17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la Ponencia de Valores.

A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.

Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a la fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) i$$

Siendo:

F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de reforma.

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

$i = 0.25$ con reforma mínima.

$i = 0.50$ con reforma media.

$i = 0.75$ con reforma total.

$i = 1.00$ en caso de rehabilitación.

Coeficiente I) Estado de conservación.

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

4.2.4.6. VALORACIÓN CATASTRAL. PROCEDIMIENTO GENERAL

A. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80.

El campo de aplicación se extiende a parcelas edificadas con cualquier uso de edificación.

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

El campo de aplicación se extiende a edificaciones con ordenación de manzana cerrada y aquellas cuyos huecos abran todos a patios de parcela (no de manzana), considerando como tal el patio interior de parcela, o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que hagan imposible inscribir un círculo de diámetro $d=h/3$, siendo h la altura de la edificación.

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90

Campo de aplicación: no será de aplicación en el caso de que se permita la demolición total del edificio, aun cuando se impongan a la nueva construcción otras condiciones especiales de edificación.

Coefficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de zona.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F).

Campo de aplicación: En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo

Coefficiente N) Apreciación o depreciación económica.

Se podrá aplicar en supuestos evidentes de depreciación económica de los recogidos para este coeficiente en el apartado 2 de la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, que se produzcan a partir de la aprobación de la ponencia.

En caso de producirse las circunstancias mencionadas de depreciación económica, y al objeto de garantizar lo estipulado por el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria podrá proponer, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los criterios de aplicación de este coeficiente así como sus cuantías y elevará la propuesta a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, siendo necesaria la aprobación expresa de este órgano para la aplicación efectiva del mismo.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia, se optará por el que represente mayor disminución del valor.

B. Formulación.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas fijadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la nueva redacción proporcionada por la Disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

$$V_v = 1,40 [V_r + V_c] F_L$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros/m² construido.

F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio- económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización F_L por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los coordinados al efecto y recogidos en el listado de zonas de valor de la Tabla 12.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como en fincas infraedificadas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

Al valor individualizado resultante de la presente ponencia se aplicará el coeficiente de relación al mercado (0,5), siendo la formulación del valor catastral:

$$V_{cat} = V_v \times RM = 1,40 [V_s + V_c] F_L \times RM$$

4.2.4.7. VALORACIÓN SINGULARIZADA (Inmuebles no BICE)

Con base en el artículo 3 y la norma 12.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se especifican a continuación los criterios para la valoración singularizada de:

- Campos de golf y campings,
- Aeródromos y helipuertos,
- Puertos pesqueros, de abrigo, deportivos y comerciales no BICE,
- Presas, embalses y saltos de agua no BICE.

A. Campos de golf y campings

El Real Decreto 1020/1993 incluye a los campos de golf y a los campings como edificios singulares de carácter especial por lo que deben tener un tratamiento singular dentro del proceso general de valoración de las construcciones establecido en las normas técnicas de valoración y cuadro marco.

Estos inmuebles se caracterizan por la gran superficie del suelo que determina localizaciones preferentemente periféricas y la peculiaridad de sus características constructivas.

Por ello, el procedimiento de valoración catastral desarrollado en este apartado se refiere a los siguientes bienes inmuebles: campos de golf y campings, también denominados campamentos de turismo.

A.1 Campos de golf

Superficie de suelo

Tanto si el campo de golf está situado en el suelo de naturaleza urbana, como si está fuera de la delimitación, se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como campo de golf.

Valor del suelo

En los campos de golf situados en suelo de naturaleza urbana, se valorará por aplicación a la superficie total del recinto del valor fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que les corresponda. En su caso, el suelo de las construcciones de uso residencial o turístico, o destinado a dichos usos, se valorará por el valor de repercusión o unitario correspondiente a dichos usos.

Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

Construcción

Distinguiremos entre:

A) Construcciones convencionales: son las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "campo de golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el punto 4.2.4.5.

B) Construcciones con valoración singularizada: es la incluida en edificios singulares de carácter especial tipología constructiva 10.3.4 del cuadro de la norma 20.

La superficie construida considerada será el resultado de deducir de la superficie total del suelo la ocupada por las construcciones convencionales.

Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se efectuará de acuerdo con el punto 4.2.4.5.

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de aplicar a la superficie de las mismas el Módulo Básico de Construcción de mayor valor de los aplicables en el municipio, multiplicado por el coeficiente del cuadro de la norma 20 para la tipología 10.3.4. que corresponda a la categoría del campo, determinada conforme a la Tabla 18.

Características del campo de golf	Categoría correspondiente del cuadro de la norma 20		
	2 y 3	4	5 y 6
CALIDAD CONSTRUCTIVA	BUENA	NORMAL	SENCILLA
Movimiento de tierras	Grande	Normal	Sencillo
Superficie	>65 Ha en 27 hoyos >50 Ha en 18 hoyos >25 Ha en 9 hoyos	≤65 y ≥50 Ha en 27 hoyos <50 y >30 Ha en 18 hoyos <25 y >15 Ha en 9 hoyos	<50 Ha en 27 hoyos <30 Ha en 18 hoyos <15 Ha en 9 hoyos
Instalaciones de drenaje y riego	Sistemas automatizados	Ambos con sistema manual	Sólo riego con sistema manual
Lagos artificiales	Gran superficie	Superficie mediana	No o reducidos
Vegetación	Muy bien conservada Arbolado suficiente	Bien conservada Arbolado suficiente	Falta de conservación Arbolado insuficiente

Tabla 18

Coeficientes correctores del valor de la construcción

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado D del punto 4.2.4.5.

A la construcción "campo de golf" le será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda de:

65 Ha en campos de 27 hoyos.

50 Ha en campos de 18 hoyos.

25 Ha en campos de 9 hoyos.

Por la propia naturaleza de la construcción "campo de golf", dado que la falta de conservación y mantenimiento la hace inservible, su valor no evoluciona con la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes "H" e "I" establecidos en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993.

Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

Este valor vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM (0,5) de relación al mercado por lo que no se aplicarán los coeficientes correctores conjuntos de la norma 14.

A.2. Cámpings o campamentos de turismo

Superficie de suelo

Se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como camping.

Valor del suelo

En los campings situados en suelo de naturaleza urbana, se valorará por aplicación a la superficie total del recinto del valor fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. En su caso, el suelo ocupado por construcciones de uso residencial o turístico, o destinado a dichos usos, se valorará por el valor de repercusión o unitario correspondiente a dichos usos.

Coeficientes correctores del valor de suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la Norma 10.

Construcción

Distinguiremos entre:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "camping", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el punto 4.2.4.5.

B) Construcciones con valoración singularizada: es la incluida en edificios singulares de carácter especial tipología constructiva 10.3.3 del cuadro de la norma 20.

La superficie construida será el resultado de deducir de la superficie total del suelo la ocupada por las construcciones convencionales.

Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se determinará de acuerdo con el punto 4.2.4.5.

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de aplicar a la superficie de las mismas el Módulo Básico de Construcción (MBC) aplicable en el municipio y el coeficiente de la norma 20 para este tipo de construcciones tipificadas como 10.3.3. A estos efectos las categorías se asignarán conforme a la Tabla 19.

Categoría del camping según la Comunidad Autónoma	Categoría correspondiente del cuadro de la norma 20
Camping de lujo	5
Camping de 1ª categoría	6
Camping de 2ª categoría	7
Camping de 3ª categoría	8 ó 9

Tabla 19

Coefficientes correctores del valor de la construcción:

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado D del punto 4.2.4.5.

A la construcción camping le será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda del resultado de multiplicar 25 metros cuadrados por la capacidad del camping expresada por el número de personas.

Por la propia naturaleza de esta construcción camping, dado que la falta de conservación y mantenimiento la hace inservible, su valor no evoluciona con la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes "H" e "I" establecidos en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993.

Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

Este valor vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM (0,5) de relación al mercado por lo que no se aplicarán los coeficientes correctores conjuntos de la norma 14.

2. Aeródromos y helipuertos

Las especiales características de los aeródromos y helipuertos no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

Superficie de suelo

Además de la superficie de límites definidos, con inclusión, en su caso, de edificios e instalaciones, apta normalmente para la llegada, salida y movimiento en superficie de aeronaves o helicópteros, forman parte de los aeródromos y helipuertos las infraestructuras integradas en sus recintos, y las anexas que las complementan y les prestan servicio o apoyo.

Por ello, se entenderán incluidos en el ámbito del aeródromo o helipuerto las superficies de las pistas de vuelo, las calles de rodadura, la plataforma, el aparcamiento, la terminal, la torre de control, los talleres, los hangares, la escuela de pilotos y de todas las demás construcciones e instalaciones que se ubiquen en el recinto, incluso las de apoyo o

complementarias, comprendidas, en su caso, en el proyecto o en el plan director correspondiente.

Valor del suelo

En los aeródromos o helipuertos situados en suelo de naturaleza urbana, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a su superficie del valor unitario fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. En su caso, el área ocupada por usos terciarios se valorará por el valor de repercusión que le corresponda según su uso por los metros cuadrados construidos.

Coefficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

Construcciones

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiendo por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el aeródromo o helipuerto, tales como aseos, talleres, almacenes, cafeterías, aparcamientos, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el punto 4.2.4.5.

B) Construcciones con valoración singularizada:

B.1) A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los aeródromos las siguientes construcciones con valoración singularizada:

- Pistas de aterrizaje y despegue.
- Pistas o calles de rodadura.
- Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pistas.
- Hangares.
- Elementos auxiliares, tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento. Los módulos de coste de los cuadros incluyen el coste de las balizas y sistemas de aproximación visual de pista según su categoría, iluminación de campo y sistemas de drenaje y saneamiento.

B.2) A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los helipuertos las siguientes construcciones con valoración singularizada:

- Áreas de aterrizaje y despegue.
- Calles de rodadura.
- Áreas de estacionamiento.
- Hangares.

Estas construcciones se medirán de acuerdo con las unidades expresadas en los cuadros de módulos de coste por unidad: metros o metros cuadrados.

Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se determinará de acuerdo con el punto 4.2.4.5.

Para la valoración de las construcciones con valoración singularizada se tendrá en cuenta lo siguiente:

A) A efectos de su valoración, los aeródromos y helipuertos se clasifican en las siguientes categorías:

A.1) Aeródromos, se clasificarán en función de la longitud básica de su pista de vuelo en:

- Aeródromos de 1ª/A: son aquellos que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 1.500 metros.
- Aeródromos de 1ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 900 y menor o igual a 1.500 metros.
- Aeródromos de 2ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 750 y menor o igual a 900 metros.
- Aeródromos de 3ª: son aquellos cuyas pistas son de longitud básica menor o igual a 750 metros.

A.2) Los helipuertos se clasificarán en las categorías siguientes, según la longitud básica del área de aterrizaje y despegue:

- 1ª categoría: más de noventa metros.
- 2ª categoría: más de cuarenta metros hasta noventa metros incluidos.
- 3ª categoría: más de quince metros hasta cuarenta metros incluidos.
- 4ª categoría: hasta quince metros incluidos.

B) Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el

resultado del producto de las unidades lineales o de superficie por los módulos de coste por unidad establecidos en los cuadros de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares de las Tablas 20 y 21

AERÓDROMOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ªA	1ª	2ª	3ª
ZONA DE AIRE	Pistas aterrizaje y despegue	m longitud	3199	1729	1484	1113
	Pistas o calles de rodadura	m longitud	2422	1309	1127	840
	Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista	m ²	84	77	70	63
ZONA DE TIERRA	Torre de control	m altura	77350	54145	46515	41860
	Hangares	m ²	427	392	364	329

Tabla 20

HELIPUERTOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ª	3ª	3ª	4ª
ZONA DE AIRE	Áreas aterrizaje y despegue	m longitud	1407	1057	791	749
	Calles de rodadura	m longitud	1064	854	686	651
	Área de estacionamiento	m ²	77	70	63	63
	Hangares	m ²	392	364	329	308

Tabla 21

Coefficientes correctores del valor de la construcción:

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el punto 4.2.4.5.

En las construcciones con valoración singularizada se tendrá en cuenta lo siguiente:

A) Los módulos de coste unitario de los cuadros anteriores serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o reforma integral de cada uno de los elementos constructivos del aeródromo o helipuerto hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia de valores, según las Tablas 22 y 23.

A.1) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de aire: pistas o áreas de aterrizaje y despegue, pistas, áreas o calles de rodadura, áreas o plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista.

Cuadro de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coeficiente corrector
Hasta 10	1,00
De 11 a 20	0,95
De 21 a 30	0,90
De 31 a 40	0,85
Más de 40	0,80

Tabla 22

A.2) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de tierra: torre de control y hangares.

Cuadro de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coeficiente corrector
Hasta 5	1,00
De 6 a 10	0,87
De 11 a 20	0,76
De 21 a 30	0,64
De 31 a 40	0,55
De 41 a 50	0,48
De 51 a 60	0,42
De 61 a 70	0,37
De 71 a 80	0,33
Más de 80	0,29

Tabla 23

B) Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el aeródromo o helipuerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

C) En caso de obras de reforma en las construcciones con valoración singularizada del aeródromo o helipuerto que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

En el caso de que el aeródromo se encuentre, en todo o parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado

C. Puertos pesqueros, de abrigo, deportivos y comerciales

Las especiales características de los puertos pesqueros, de abrigo, deportivos y comerciales no BICE no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

Superficie de suelo

Se incluirán en el ámbito del puerto los terrenos de las zonas portuarias de uso pesquero, de abrigo, náutico-deportivo o comercial, según corresponda, así como de todas las construcciones e instalaciones destinadas a la prestación de servicios a la pesca, al abrigo, a la marina deportiva o al comercio y actividades complementarias, auxiliares o compatibles comprendidas, en su caso, en el proyecto base de la concesión administrativa, con las modificaciones del mismo autorizadas.

Por lo tanto, formarán parte integrante del puerto: la superficie de la obra de abrigo y atraque, los rellenos, explanaciones, urbanización, diques flotantes, pantalanés y las oficinas, talleres, almacenes, lonjas, aseos, comercios, restaurantes, aparcamientos, etc. destinados al servicio del mismo.

Valor del suelo

En los puertos situados en suelo de naturaleza urbana, se obtendrá por aplicación a su superficie del valor unitario fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. En su caso, el área ocupada por usos terciarios se valorará por el valor de repercusión que le corresponda según su uso por los metros cuadrados construidos.

Coefficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

Construcciones

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiendo por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el puerto, tales como aseos, talleres, almacenes, cafeterías, restaurantes, comercios, aparcamientos, etc.

A este respecto, las instalaciones ligeras, como pequeños embarcaderos, diques flotantes, pantalanés, varaderos, etc., se asimilarán a la tipología de aparcamiento 2.2.2 del Real Decreto 1020/1993.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el punto 4.2.4.5.

B) Construcciones con valoración singularizada: son las obras e instalaciones portuarias siguientes:

- Rellenos, explanación y urbanización.
- Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los diques verticales.
- Obras de atraque.

Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario no ocupado por otras construcciones o instalaciones.

Las construcciones con valoración singularizada se medirán de acuerdo con las unidades expresadas en el cuadro de módulos de coste por unidad: metros o metros cuadrados.

Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se obtendrá de acuerdo con lo dispuesto en el punto 4.2.4.5.

Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el resultado del

producto de las unidades lineales o de superficie por los módulos de coste por unidad establecidos en el cuadro de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares de la Tabla 24.

PUERTOS PESQUEROS, DE ABRIGO, DEPORTIVOS Y COMERCIALES		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €									
RELLENOS, EXPLANACIÓN Y URBANIZACIÓN	Superficie del recinto portuario	m ²	Categoría									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
			182	154	126	105	77	56	42	28	21	
OBRA DE ABRIGO	Diques en talud	m	469									
	Diques en verticales	m	378									
OBRA DE ATRAQUE	Líneas de atraque	m	315									

Tabla 24

Coefficientes correctores del valor de las construcciones

Las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado D del punto 4.2.4.5.

Los módulos de coste unitario para la valoración de las obras e instalaciones portuarias con valoración singularizada serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o reforma integral hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia, de acuerdo con la Tabla 25.

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coefficiente Corrector
Menos de 10	1,00
De 10 a 25	0,90
De 26 a 50	0,80
Más de 50	0,70

Tabla 25

Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el puerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

Valor catastral

El valor catastral será la suma del valor del suelo más el de las construcciones convencionales y el de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

En el caso de que el inmueble se encuentre, en todo o parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.

D. Presas, embalses y saltos de agua

Las especiales características de las presas, embalses y saltos de agua no BICE no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

Superficie de suelo

Para la delimitación del suelo de las presas, embalses y saltos de agua enclavados en el término municipal se tendrá en cuenta lo siguiente:

A) La delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

B) Para las presas y saltos de agua se delimitará el recinto ocupado por las presas o diques, las centrales de producción de energía hidroeléctrica, saltos de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como por los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica aun estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro la línea exterior de los paramentos perimetrales de las construcciones, así como el de las zonas de servidumbre, protección y seguridad, legalmente establecidas, y cualquier otro que esté afecto a la actividad principal.

Valor del suelo

En las presas, embalses y saltos de agua situados en suelo de naturaleza urbana, se obtendrá por aplicación a la superficie del valor unitario que corresponda a su uso, fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor en que estén situados.

No obstante, si la central hidroeléctrica está situada en una zona de valor de repercusión, el valor del suelo será el resultado de multiplicar su superficie construida por el valor de repercusión del uso industrial.

Coeficientes correctores del valor de suelo

Cuando la superficie del conjunto, presa, embalse y salto de agua, sea superior a 1.000 hectáreas, se aplicará un coeficiente corrector de 0,8 al valor de la superficie de suelo que exceda del referido límite.

En el caso de que el conjunto esté situado en más de un municipio, dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de superficie, para la determinación del valor del suelo de la parte enclavada en el término municipal se aplicará la fórmula:

$$VS_n = \left(\frac{S_n}{ST} \right) \times VST$$

Donde:

VS_n = Valor del suelo en cada término municipal.

S_n = Superficie del suelo situada en cada término municipal.

ST = Superficie total del suelo.

VST = Valor total del suelo (que incluye la aplicación del coeficiente por exceso de superficie).

No se aplicará ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

Construcción

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiendo por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en la presa, embalse y salto de agua, tales como talleres, almacenes y oficinas no incluidos en la central hidroeléctrica, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el punto 4.2.4.5.

B) Construcciones con valoración singularizada: las que seguidamente se relacionan y en el apartado siguiente se indican las consideraciones a tener en cuenta para su valoración.

B.1) Atendiendo a su tecnología constructiva, las presas se clasifican en los siguientes tipos:

- Presas de bóveda.
- Presas de gravedad, que podrán ser de hormigón o de mampostería.
- Presas de materiales sueltos.

B.2) A efectos de su valoración por módulos de coste por unidad, se consideraran en estos inmuebles las siguientes construcciones con valoración singularizada:

- La presa o azud.
- La pantalla impermeabilizante de bentonita-cemento.
- La central hidroeléctrica.
- Otras instalaciones.

Los accesos y obras de urbanización, excluidas las vías que deban integrarse como otras instalaciones, así como los estudios y proyectos y la dirección y control de obra se encuentran incluidos en los módulos de coste por unidad de cada construcción con valoración singularizada.

Valor de las construcciones

A) El valor de las construcciones convencionales se obtendrá de acuerdo con lo dispuesto en el punto 4.2.4.5.

B) Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el resultado del producto de las unidades lineales, de superficie, de volumen, capacidad, etc. por los módulos de coste por unidad establecidos en el cuadro de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares de la Tabla 26.

CONSTRUCCIONES CON VAL. SINGULARIZADA	TIPO DE PRESA	UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS										
			Bóveda		Gravedad hormigón		Gravedad mampostería		Materiales sueltos		Materiales sueltos propio río		
PRESA O AZUD	Volumen de presa	m ³ volumen de presa	135,24		92,47		85,26		25,27		17,78		
	Superestructura	m ² superficie de coronación	250,32										
	Cámaras y galerías	m ³ volumen de presa	1,19										
	Impermeabilización	m ²	36,61										
	Cierre	m ³ /segundo capacidad de aliviader	427,42										
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	Pantalla impermeabilizante de bentonita cemento	m ²	94,22										
CENTRAL HIDROELÉCTRICA	Central hidroeléctrica subterránea	m ²	1225,00										
	Central hidroeléctrica sobre rasante	m ²	910,00										
	Central H exceso superficie>4.000	m ²	805,00										
OTRAS INSTALACIONES	Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas	m	Diámetro en metros										
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7	
			79,66	159,32	238,98	318,64	446,11	573,58	764,75	1115,31	1529,50	2007,53	
	Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto	m ³ de hormigón	107,66										
	Cámara de carga y obra civil del parque de transformación	m ³ de hormigón	107,66										
	Canal autoportante de acueducto	m ³ de hormigón	168,84										
	Estructura canal autoportante de acueducto	m ²	155,12										
	Sifones	m	Diámetro en metros										
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7	
			21,21	63,70	127,47	212,45	265,51	382,41	509,81	743,54	1019,69	1338,33	
	Chimeneas de equilibrio y toma de agua	m	Diámetro en metros										
			1	2	3	4	5	6	7	9	11	13	
				148,05	296,17	444,22	733,11	1022,00	1374,52	1727,04	3059,28	4391,52	5723,90
	Tubería forzada de acero	kg	2,94										
	Tubería forzada de acero en túnel	kg	3,64										
	Vía de acceso	m ²	114,38										
	Vía de acceso túnel	m ²	285,74										

Tabla 26

B.1) A efectos de su valoración, se considerarán los siguientes elementos constructivos de la presa:

- Volumen de la presa o azud. En las presas de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado o pretensado; en las presas de gravedad, el volumen de hormigón en masa, débilmente armado, o mampostería; y en las presas de materiales sueltos, el volumen de escollera o tierra. En los módulos de costes

unitarios del cuadro de construcciones con valoración singularizada se incluye el correspondiente a la excavación de los cimientos. Dichos módulos se aplicarán al volumen total de la presa sin descontar las cámaras y las galerías.

Cuando la presa sea mixta, cada parte se valorará con el módulo que le corresponda. En el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río únicamente será de aplicación el módulo previsto al efecto en el cuadro de módulos de coste por unidad, cuando el titular demuestre fehacientemente dicha circunstancia.

A la parte del volumen de la presa o presas realizada en una sola fase que exceda de 500.000 m³, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 de m³, en las de materiales sueltos, se le aplicará un coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas. Este coeficiente no será de aplicación en el caso indicado en el párrafo anterior.

En el caso de que la presa esté situada en más de un municipio, dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de volumen de presa, para la determinación del valor de la parte de la presa enclavada en el término municipal se aplicará la fórmula:

$$VP_n = \left(\frac{V_n}{VT} \right) \times VPT$$

Donde:

VP_n = Valor de la presa en cada término municipal.

V_n = Volumen de la presa situada en cada término municipal.

VT = Volumen total de la presa.

VPT = Valor total de la presa (que incluye la aplicación del coeficiente por exceso de volumen).

- Superestructura. Cuando sobre la presa o parte de ella exista otra estructura de pilas o arcos que soporte su coronación, se valorará por superficie, que se calculará como el producto de la mediana estadística de la anchura del tablero por la longitud afectada.
- Cámaras de válvulas y compuertas y galerías de auscultación e inspección. El módulo de coste previsto en el cuadro de construcciones con valoración

singularizada solo se aplicará en las presas de bóveda y gravedad y al volumen total de la presa.

- Impermeabilización. La superficie de impermeabilización del paramento de aguas arriba de la presa o zonas de presa de materiales sueltos se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente formula:

$$S = I \times \frac{h}{\text{sen } 30^\circ} = I \times 2h$$

Siendo "I" y "h", respectivamente, la longitud de coronación y la altura de la presa, medida desde la parte más baja de la superficie general de cimentación hasta la coronación.

- Cierre del aliviadero. En el caso de regulación por compuertas se valorará en función de la capacidad de vertido para la máxima avenida. Si se tratara de regulación parcial por compuertas y no se conociera la capacidad de cada parte, se valorará como si fuese regulado por compuertas en su totalidad.

B.2) Se valorarán por superficie las pantallas impermeabilizantes, ya sean de bentonita-cemento, de bentonita o de cemento, colocadas en la presa, sus cimientos, en el terreno o en el depósito superior para garantizar su estanqueidad.

B.3) La central hidroeléctrica estará integrada por las casas de máquinas o instalaciones que alberguen las turbinas, alternadores, generadores y elementos de regulación y de comando. También se incluirán las oficinas y almacenes anejos a la misma, salvo que estén separados de la central, en cuyo caso se valorarán como construcciones convencionales.

A efectos de su valoración, se establecen en el cuadro módulos de costes diferenciados para las centrales subterráneas, para las centrales sobre rasante y para el exceso de superficie sobre 4.000 m² de las centrales que se hayan construido en una sola fase. No se valorarán separadamente las centrales incluidas totalmente dentro del volumen del cuerpo de la presa.

B.4) Como otras instalaciones se incluyen en la valoración los siguientes elementos constructivos:

- Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas, a excepción de las interiores al cuerpo de la presa, que se consideran incluidas en el concepto de cámaras y galerías.
- Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.
- Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.
- Canal autoportante de acueducto.

- Estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto.
- Sifones.
- Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- Tubería forzada de acero.
- Tubería forzada de acero en túnel.
- Vías de acceso.
- Vías de acceso en túnel.

Cuando un elemento constructivo no coincida con alguno de los anteriores, se le aplicará el coste del elemento constructivo que más se le asemeje.

Las vías de enlace de la central hidroeléctrica u otra instalación industrial con la red general de carreteras, así como los accesos desde aquellas a todos los puntos esenciales de la central o instalación y demás elementos del salto o instalación, como conducciones y presa, excepto las que no estén cerradas y se mantengan abiertas al uso público, se valorarán por la superficie que ocupe el tramo asfaltado o de rodadura con arcenes, cunetas y aceras.

B.5) Para la medición de los elementos descritos en el apartado anterior se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- El diámetro de las conducciones o chimeneas será la mediana estadística de los diámetros exteriores del tramo. Los diámetros iguales o superiores a la media aritmética de dos correlativos del cuadro de construcciones con valoración singularizada se redondearán al diámetro superior y los menores al diámetro inferior.
Para túneles, conducciones o chimeneas distintas a la sección circular se tomará como diámetro el correspondiente al área de la sección circular equivalente.
- La superficie de la estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto se calculará como el producto de la mediana estadística de la mayor anchura del canal por su longitud.
- El peso de las tuberías de acero se determinará como el producto de su perímetro interior por el espesor, la longitud y la densidad del acero, que se fija en 7.850 Kg/m³.

Coefficientes correctores del valor de las construcciones

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado D, del punto 4.2.4.5.

El valor de las construcciones con valoración singularizada vendrá afectado por el coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, de conformidad con lo siguiente:

A) En el caso de la presa o azud, de la pantalla y de las otras instalaciones, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa, realización de la pantalla o de otras instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores, de acuerdo con la Tabla 27.

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coeficiente corrector
Menor o igual a 20	1,00
Entre 21 y 40	0,90
Entre 41 y 60	0,85
Más de 60 años	0,80

Tabla 27

B) En el caso de las centrales hidroeléctricas, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción o de rehabilitación de la obra civil de la central hidroeléctrica, hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia de valores, de acuerdo con la Tabla 28.

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad	
Años completados	Coeficiente corrector
1 – 5	1,00
6 – 10	0,99
11 – 15	0,98
16 – 20	0,96
21 – 25	0,93
26 – 30	0,89
31 – 35	0,84
36 – 40	0,79
41 – 45	0,72
46 – 50	0,65
51 – 55	0,57
56 – 60	0,48
61 – 65	0,39
Más de 65	0,30

Tabla 28

Cuando varias centrales hidroeléctricas formen parte de un mismo bien inmueble se aplicará a cada una de ellas el coeficiente de antigüedad que corresponda a la fecha de su construcción. El mismo tratamiento se dará a las centrales ejecutadas en varias fases por sucesivas ampliaciones realizadas de forma independiente.

Valor catastral

El valor catastral será la suma del valor del suelo más el de las construcciones convencionales y el de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

En el caso de que el inmueble se encuentre, en todo o parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.

4.2.4.8. EJEMPLO DE VALORACIÓN DE UN INMUEBLE

Para comprender mejor como se valora un bien inmueble de carácter urbano, vamos a coger un bien inmueble cualquiera del municipio de San Pedro del Pinatar y calcular paso a paso el valor catastral. Cabe destacar que esta valoración es orientativa ya que se desconoce el estado real del bien.

La finca elegida sita en la Calle Zurbaran, número 1 del término municipal de San Pedro del Pinatar, con referencia catastral 44598701XG9849H0032DF, pertenece la vivienda situada en la planta segunda de la escalera 1, puerta B, del edificio ZURBARAN 1. Posee una superficie construida de vivienda de 129m². Dicha vivienda tiene un coeficiente de participación de 6,070588 % del edificio del que forma parte. El edificio tiene una superficie de suelo de 518m² y una superficie construida de 2.125m². El año de construcción se fija en 1984 y no se ha declarado ninguna reforma. Además cabe mencionar que el edificio tiene fachada a tres calles.

Todos estos datos han sido obtenidos de la página web: <http://www.sedecatastro.gob.es/> realizando una consulta de acceso libre se obtienen los datos que se muestran en la Figura 75



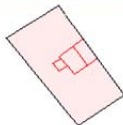
Datos del Bien Inmueble						
Referencia catastral	4598701XG9849H0032DF  					
Localización	CL ZURBARAN 1 Pl:02 Pt:B e/p/p/ /02/0B 30740 SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)					
Clase	Urbano					
Superficie (*)	129 m²					
Coeficiente de participación	6,070588 %					
Uso	Residencial					
Año construcción local principal	1984					
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble						
	Localización	CL ZURBARAN 1 SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)				
	Superficie construida	2.125 m²				
	Superficie suelo	518 m²				
	Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)				
Elementos Construidos del Bien Inmueble						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		02	0B	129		

Figura 75

Para empezar vamos a comprobar los datos de la ponencia de valores que figuran en la SEC. En la Figura 76 encontramos el modulo básico de construcción (MBC) y el modulo básico de repercusión (MBR).

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: MURCIA

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: SAN PEDRO DEL PINATAR

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2013

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
A	NÚCLEO PRINCIPAL	2	650.00	4	450.00			R33	450.00
B	ZONA INFLUENCIA PLAYA	2	650.00	4	450.00			R33	450.00
C	EL MOJÓN	2	650.00	4	450.00			R31	521.00
D	LOS SÁEZ	2	650.00	4	450.00	U36	150.00	R48	100.00
E	PUERTOS	2	650.00	4	450.00	U42	69.00	R32	485.00

Figura 76

Podemos ver que el $MBC2=650€/m^2$ y $MBR4 = 450€/m^2$

A través del programa de software libre QGIS y cargando las parcelas urbanas del municipio del ejemplo y la capa WMS de zona de valor y texto de valor de las ponencia de valores, podemos observar que la finca en cuestión, marcada en color amarillo en la Figura 77, pertenece a la zona de valor R29.



Figura 77

Conociendo la zona de valor, volvemos a consultar en la SEC la relación de las zonas de valor. En la Figura 78, podemos ver que en rojo está marcada la zona de valor correspondiente a este inmueble.

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2013

VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/AneJ	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR32	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	72.75		363.75	363.75	1.35	15.03		0.60
R29	596.00	596.00	596.00	596.00	596.00	89.40		447.00	447.00	1.35		0.40	0.60
R31	521.00	521.00	521.00	521.00	521.00	78.15		390.75	390.75	1.35		0.40	0.60
R32	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	72.75		363.75	363.75	1.35		0.40	0.60
R33	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	67.50		337.50	337.50	1.35		0.40	0.60
R34	417.00	417.00	417.00	417.00	417.00	62.55		312.75	312.75	1.35		0.40	0.60
R38	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	45.60		228.00	228.00	1.30		0.40	0.60
R48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	36.00		75.00	75.00	1.20		0.40	0.60

VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U36	150.00	15.00	112.50	1.25		0.40	0.60
U41	80.00	8.00	60.00	1.20		0.40	0.60
U42	69.00	6.90	51.75	1.20		0.40	0.60

Figura 78

Valoración del suelo

Antes de aplicar las fórmulas correspondientes, debemos recordar que la finca ejemplo tiene fachada a tres calles por tanto se aplica el Coeficiente A-2. Que corresponde a un valor de 1,15.

$$VRC = 596,00 \text{ €/m}^2$$

$$VRP = 596,00 \times 1,15 = 685,40 \text{ €/m}^2$$

$$VS = VRP \times Sc = 685,40 \text{ €/m}^2 \times 129 \text{ m}^2 = \mathbf{88.416,60 \text{ €}}$$

Valoración de la construcción

En este caso, nos da igual al polígono de valor al que pertenezca ya que el módulo básico de construcción es igual para toda la zona urbana del municipio $MBC2=650\text{€/m}^2$. No obstante, para conocer el polígono al que pertenece volvemos al programa QGIS y cargamos junto con las parcelas urbanas, la capa WMS de polígono y texto de polígono de la ponencia de valores y obtenemos la Figura 79 en la que observamos que el polígono al que pertenece nuestra parcela, marcada en amarillo, es el polígono A.

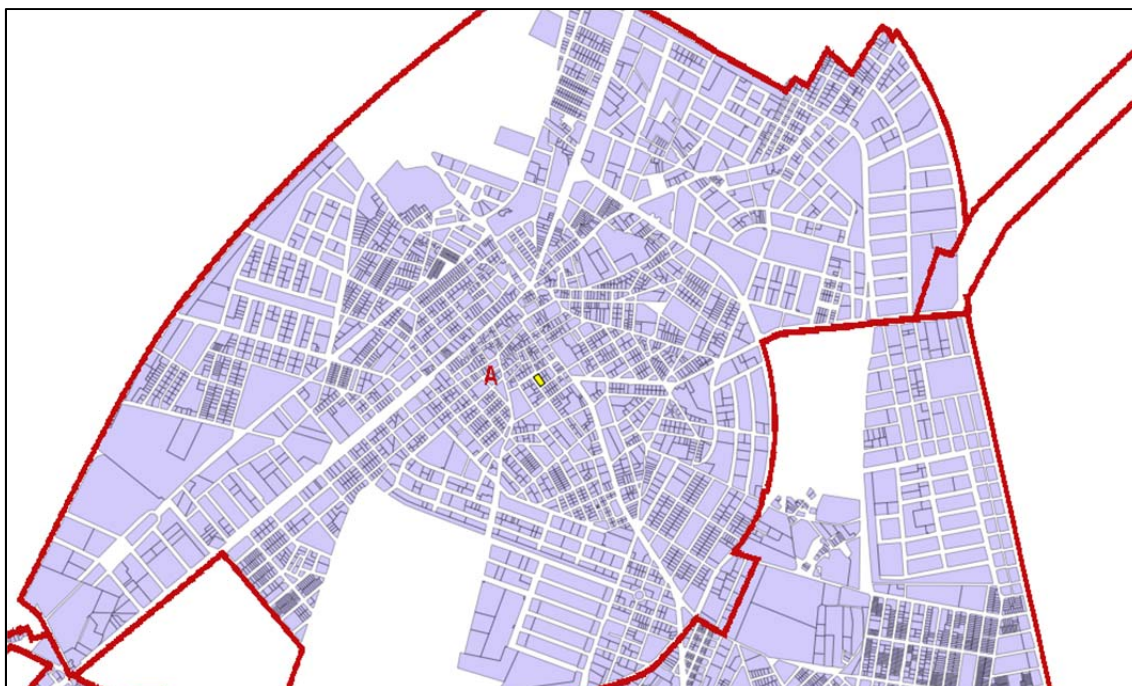


Figura 79

Además debemos buscar en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, el coeficiente que corresponde a esta finca. Para ello, vamos a suponer una categoría 4 basándonos en que presenta unos materiales constructivos que se pueden considerar medios para la antigüedad de la finca. En la Figura 80 podemos ver una captura de pantalla de StreetView, la cual justifica la categoría estimada.

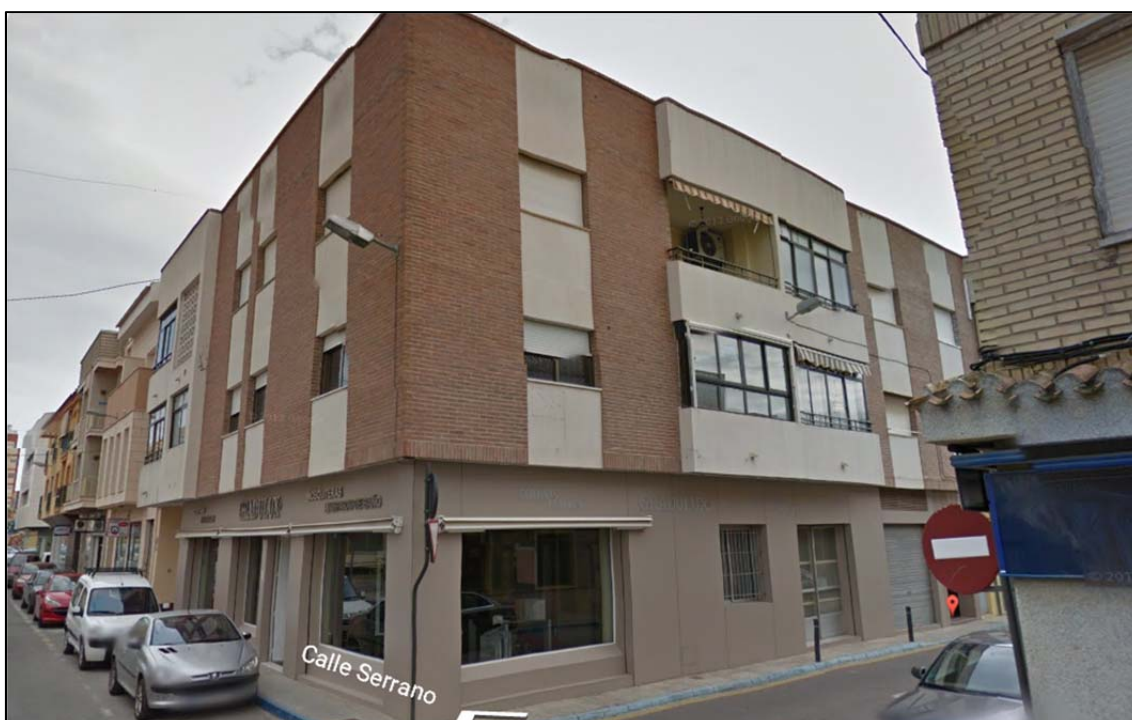


Figura 80

Teniendo en cuenta que la finca es de uso residencial, con una clase de viviendas colectivas de carácter urbano y que es en manzana cerrada, obtenemos el coeficiente de valor de la construcción 1,00 tal y como vemos en la Tabla 29.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2	2.1 NAVES DE FABRICACION Y	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00

Tabla 29

Para aplicar el coeficiente “H” el cual marca la antigüedad de la construcción, podemos utilizar las fórmulas correspondientes para el cálculo, o buscarlo en la tabla correspondiente. El resultado será el mismo.

Primero debemos conocer la antigüedad de años completados, en este caso son 20 años ya que la construcción es de 1984. El coeficiente “u” es 1,00 ya que pertenece a uso residencial tal y como muestra la Tabla 30 y el Coeficiente “e” es 1,00 como se puede ver en la Tabla 31.

"u"	
Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares:	1,00
Uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso:	0,90
Uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos):	0,80

Tabla 30

"e"	
Categorías 1 y 2:	1,20
Categorías 3, 4, 5 y 6:	1,00
Categorías 7, 8 y 9:	0,80

Tabla 31

Por tanto:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{1 - \frac{t - 35}{350}}{u.c. 100} \right]^t = \left[1 - 1,5 \frac{1 - \frac{20 - 35}{350}}{1 \times 1 \times 100} \right]^t = 0,73$$

Mismo valor que el obtenido de la tabla que se muestra en la Tabla 32.

t	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
Años completos	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1 - 2	3 - 6	7 - 9	1 - 2	3 - 6	7 - 9	1 - 2	3 - 6	7 - 9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Tabla 32

Por último, debemos conocer el coeficiente “I”. Como la construcción no necesita reparaciones importantes a pesar de su edad se estima un estado de conservación “Normal”, por lo que el coeficiente es 1,00.

Con todos estos datos ya se puede calcular la valoración de la construcción.

- $MBC2 = 650 \text{ €/m}^2$
- Coeficiente de valor de la construcción = 1,00
- Coeficiente "H" = 0,73
- Coeficiente "I" = 1,00

$$V_c = 650 \text{ €/m}^2 \times 129 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 0,73 \times 1,00 = \mathbf{61.210,50 \text{ €}}$$

Valor catastral

En la Figura 78 podemos ver que el valor G+B para nuestro polígono de valor es de 1,35 y el RM es de 0,50 de relación al mercado, por tanto:

$$V_v = 1,35 [V_r + V_c]$$

$$V_{cat} = V_v \times RM = 1,35 [V_s + V_c] \times RM$$

$$V_{cat} = 1,35 [88.416,60 + 61.210,50] \times 0,5 = \mathbf{100.998,29\text{€}}$$

4.3. VALORACIÓN CATASTRAL RUSTICA

La disposición del Título II del Texto refundido de la Ley de Catastro establece que la determinación del valor catastral de esta ley queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Como consecuencia de no existir ponencias de valores de las fincas rústicas, nos encontramos con valores reducidos y muy alejados del valor de mercado, por tanto los valores catastrales no tienen utilidad de referencia para el valor real de estos bienes.

Como hasta el momento, no existen ponencias de valores de estos bienes, el valor catastral se determina con la capitalización al 3% del importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1988, obtenidos mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto Ley 7/1988, de 29 de diciembre.

Para cada municipio existe un cuadro de tipos evaluatorios que recoge las calificaciones catastrales e intensidades productivas existentes en cada zona geográfica.

El valor catastral se calcula a partir de la superficie de la finca, medida en hectáreas; la calificación catastral, determinada por el cultivo o aprovechamiento de cada parcela o subparcela y la intensidad productiva del tipo de cultivo o aprovechamiento.

La base imponible de 1989 es el rendimiento teórico de la parcela ese año, a partir de esta, se calcula la base liquidable de este año que es el 50% de la base imponible y el valor catastral, se calcula a partir de la base liquidable de 1989 capitalizada al 3% y multiplicada por los coeficientes de actualización correspondientes a la Ley de Presupuestos.

En la Tabla 33 podemos ver el cuadro de tipos evaluatorios de los distintos cultivos, aprovechamientos y clases del término municipal de Lorca, publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (BORM) Número 296 de 1989.

CULTIVO	CLASE	NOMENCLATURA	TIPO EVALUATORIO (ptas/Ha)	TIPO EVALUATORIO (€/Ha)
Almendros secano	Primera	AM-01	5.430	32,63
Almendros secano	Segunda	AM-02	3.395	20,40
Almendros secano	Tercera	AM-03	2.717	16,33
Almendros riego	Primera	AR-01	13.097	78,71
Almendros riego	Segunda	AR-02	8.772	52,72
Atochar	Única	AT-00	75	0,45
Labor secano	Primera	C-01	1.400	8,41
Labor secano	Segunda	C-02	898	5,40
Labor secano	Tercera	C-03	539	3,24
Labor secano	Cuarta	C-04	252	1,51
Labor riego	Primera	CR-01	9.360	56,25
Labor riego	Segunda	CR-02	7.560	45,44
Labor riego	Tercera	CR-03	5.565	33,45
Pastos	Primera	E-01	111	0,67
Pastos	Segunda	E-02	83	0,50
Frutal secano	Primera	F-01	3.395	20,40
Frutal secano	Segunda	F-02	1.700	10,22
Frutal riego	Primera	FR-01	30.398	182,70
Frutal riego	Segunda	FR-02	25.455	152,99
Frutal riego	Tercera	FR-03	16.804	100,99
Frutal riego	Cuarta	FR-04	10.808	64,96
Huerta especial	Primera	HE-01	12.360	74,29
Huerta especial	Segunda	HE-02	8.760	52,65
Huerta especial	Tercera	HE-03	5.565	33,45
Huerta especial	Cuarta	HE-04	4.200	25,24
Huerta riego	Primera	HR-01	17.760	106,74
Huerta riego	Segunda	HR-02	14.760	88,71
Huerta riego	Tercera	HR-03	9.360	56,25
Huerta riego	Cuarta	HR-04	4.200	25,24
Improductivo	Única	I-00	0	0
Invernaderos	Primera	IH-01	99.190	596,14
Invernaderos	Segunda	IH-02	85.170	511,88
Pinar maderable	Primera	MM-01	329	1,98
Pinar maderable	Segunda	MM-02	248	1,49
Matorral	Única	MT-00	97	0,58
Agrios riego	Primera	NR-01	30.703	184,52
Agrios riego	Segunda	NR-02	25.615	153,95
Olivos	Única	O-00	700	4,21
Viña	Primera	V-01	4.045	24,31
Viña	Segunda	V-02	2.596	15,60
Parral riego	Única	VP-00	30.684	184,41
Viña riego	Única	VR-00	5.494	33,02

Tabla 33

4.3.1. EJEMPLO DE CÁLCULO DE VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO

La parcela a valorar, posee una superficie de dos Hectáreas de terreno, está situada en término municipal de Lorca y tiene dos subparcelas. La primera subparcela tiene una extensión de 8.000m² y el cultivo es almendros secano con una intensidad productiva primera. La segunda subparcela, tiene 12.000m² y el cultivo es frutal secano con una intensidad productiva de segunda. Por tanto:

- Subparcela 1: 0,8Ha con cultivo tipo AM-01
- Subparcela 2: 1,2Ha con cultivo tipo F-02

Si buscamos el tipo evaluat6rio en el cuadro del tipo evaluatorio del municipio sabemos:

- AM-01 → 32,63€/Ha
- F-02 → 10,22€/Ha

Base imponible de 1989: superficie en hectáreas de la finca por el tipo evaluat6rio correspondiente

- Subparcela 1: 32,63€/Ha x 0,8Ha = 26,10€
- Subparcela 2: 10,22€/Ha x 1,2Ha = 12,26€
- Parcela: 26,10€ + 12,26€ = 38,36€

Base liquidable de 1989: el 50% del valor de la base imponible de 1989

- Subpacela 1: 26,10€ x 50% = 13,05€
- Subpacela 2: 12,26€ x 50% = 6,13€
- Parcela: 13,05€ + 6,13€ = 19,18€

Valor catastral de 1990: valor de la base liquidable de 1989 capitalizado al 3% por el coeficiente de Ley de Presupuestos (1,05)

- Subparcela 1: $13,50 \times \left[\frac{100}{3} \right] \times 1,05 = 472,50€$
- Subparcela 2: $6,13 \times \left[\frac{100}{3} \right] \times 1,05 = 214,55€$
- Parcela: 472,50€ + 214,55€ = 687,05€

Valor catastral de 1991: valor catastral de 1990 por el coeficiente actualizaci6n Ley presupuestos 1991

- Subparcela 1: 472,50€ x 1,5 = 708,75€
- Subparcela 2: 214,55€ x 1,5 = 321,83€
- Parcela: 708,75€ + 321,83€ = 1.030,58€

Si la parcela no se altera, los valores de años posteriores se calcula aplicando sucesivamente el coeficiente de actualización del valor catastral por la ley de Presupuestos para cada año.

4.3.2. VALORACIÓN CATASTRAL DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO

La circular 03.04/2007, de 17 de mayo, recoge el procedimiento de valoración catastral de construcciones en suelo rústico.

Según se recoge en la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario de 1 de enero de 2006, si se realiza un procedimiento de valoración colectiva en un municipio, se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica.

Además la circular recoge como se trataran las construcciones en suelo rustico de aquellos municipios en los que no exista una procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

4.3.2.1. MUNICIPIOS EN LOS QUE SE TRAMITE UNA VALORACIÓN CONJUNTA

A) DATOS DE UNIDAD CONSTRUCTIVA:

En líneas generales el concepto de unidad constructiva coincide con el de edificio. No obstante, podrán admitirse configuraciones distintas pudiendo existir en el mismo edificio distintas unidades constructivas si en el mismo coexisten distintas fechas de construcción, estados de conservación o zonas de valor-tramos de ponencia.

Superficie ocupada por construcciones: De acuerdo con lo establecido en la Orden EHA 3188/2006, el suelo ocupado por las construcciones situadas en suelo rústico se valorará por aplicación del valor unitario correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones, según su tipología. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.

La superficie ocupada por dichas construcciones se reflejará en el campo “superficie de huella” creado al efecto. En el caso de construcciones situadas en suelo rústico, este campo será de obligada cumplimentación en al menos una de las unidades constructivas de cada edificio.

Clase: La clase asignada será R a todas las construcciones situadas sobre suelo rústico.

Coeficientes correctores conjuntos: La Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el suelo ocupado por este tipo de construcciones se valorará por aplicación de los módulos aprobados por Orden, mientras que las construcciones se valorarán por aplicación de las mismas reglas que se aplican a los inmuebles urbanos contruidos. Por ello, los coeficientes correctores “conjuntos” no se utilizarán con carácter general, si bien será posible aplicar el coeficiente “L” de fincas afectadas por cargas singulares de carácter histórico-artístico previsto en el Real Decreto 1020/1993, aunque únicamente sobre el valor propio de las construcciones y nunca sobre el del suelo, cultivos o aprovechamientos.

B) DATOS DE CONSTRUCCIÓN:

Tipología, uso y destino: En el caso de construcciones no agrarias se aplicará a cada local el uso y destino que le corresponda de los establecidos para las construcciones en suelo de naturaleza urbana. Se aplicará el uso Y (otros usos) a los silos, depósitos o tanques ligados a industrias no agrarias.

En el caso de existir porches en la planta baja, se catastrarán como porches al 100% (destino YPO) y no vivienda al 50% ya que de otro modo la suma de superficies de los locales de la planta baja no coincidirá con la superficie de la huella.

Para las construcciones agrarias los usos aplicables serán B, J, Z, quedando asignados de la siguiente manera:

B: Almacén uso agrario

J: Industria agraria

Z: Otros usos agrarios

Tanto en un tipo de construcciones como en el otro, el uso hará referencia al predominante de cada edificación independiente, por tanto, en caso de existir en el mismo edificio locales con distintos usos, se deberá asignar a todos ellos el predominante. Del mismo modo que lo expuesto para el uso, se crean nuevos destinos para las construcciones agrarias. En la Tabla 34 se establece el uso y destino correspondiente a cada una de tipologías constructivas de las construcciones agrarias. La combinación de ambas claves, tipología y destino, permitirá a la aplicación informática SIGECA la asignación automática del valor del suelo ocupado por la construcción, según lo establecido en la Orden EHA 3188/2006.

TIPOLOGÍA		CONSTRUCCIONES AGRARIAS O EXTENSIVAS	USO	DESTINO
MODALIDAD	CATEGORÍA			
2.1.1. 2.1.2.	5 - 9	ALMAZARAS QUE INCLUYAN BALSA PARA LA DEPURACIÓN DE ALPECHINES	J	JAM
		CHAMPIÑONERAS		JCH
		GRANJAS		JGR
		INVERNADEROS		JIN
		ASERRADEROS		JAS
		BODEGAS SUBTERRANEAS		JBD
2.1.3.	5 - 9	CASETA PARA INSTALACIÓN DE RIEGO	B	BCR
		CASETA PARA TRANSFORMADORES		BCT
	8 - 9	EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS DE CARÁCTER EXTENSIVO		BIG
2.2.2.	5 - 9	MUELLES Y EMBARCADEROS	Z	ZME
5.2.2.	5 - 9	DEPURADORAS AGUAS RESIDUALES		ZDE
	5 - 9	PISCIFACTORÍAS Y CETÁREAS		ZPC
10.3.2.	8 - 9	BALSAS Y ESTANQUES		ZBE
	5 - 9	CANTERAS		ZCT
		GRAVERAS		ZGV
		MINAS A CIELO ABIERTO		ZMA
		VERTEDEROS	ZVR	
DEPOSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA NO AGRARIA				
10.3.6.	1 - 9	SILOS Y DEPÓSITOS DE SÓLIDOS	Y	YSL
10.3.7.	1 - 9	DEPÓSITOS DE LÍQUIDOS Y TANQUES		YDL

10.3.8.	1 - 9	DEPÓSITOS DE GASES		YDG
DEPOSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA AGRICOLA, GANADERA, FORESTAL				
10.3.6.	5 - 9	SILOS Y DEPÓSITOS DE SÓLIDOS	Z	ZSL
10.3.7.	5 - 9	DEPÓSITOS DE LÍQUIDOS Y TANQUES		ZDL
10.3.8.	5 - 9	DEPÓSITOS DE GASES		ZDG

Tabla 34

El cuadro que resume los criterios de asignación de valor a cada combinación de tipología y destino es el que se observa en la Tabla 35.

TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	COEF SOBRE MBR	COEF SOBRE MBR7	TIPOLOGIAS			DEST
			USO (N20 RD1020)	CATEGORIAS		
				De	Hasta	
RESIDENCIAL CAT 1,2	0,400		1.-RESIDENCIAL	1	2	Cualquiera**
RESIDENCIAL RESTO CAT.	0,150		1.-RESIDENCIAL	3	9	Cualquiera**
TERCIARIO, DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS	0,150		3.-OFICINAS	1	9	Cualquiera**
			4.-COMERCIAL	1	9	Cualquiera**
			6.-ESPECTACULOS	1	9	Cualquiera**
			7.-OCIO Y HOSTELERIA	1	9	Cualquiera**
			8.- SANIDAD Y BENEFICENCIA	1	9	Cualquiera**
			9.- CULTURAL Y RELIGIOSO	1	9	Cualquiera**
			10.1.1,10.1.2, 10.2.1, 10.2.2, 10.3.1	1	9	Cualquiera**
			PDEPO			Cualquiera**
INDUSTRIAL Y ALMACEN NO AGRARIO	0,100		2.-INDUSTRIAL	1	9	I*, A*
			10.3.6, 10.3.7, 10.3.8	1	9	YSL, YDL, YDG
DEPORTIVO	0,050		5.- DEPORTES	1	9	K*
			10.3.3.- CÁMPINES	1	9	Cualquiera**
			10.3.4.- CAMPOS DE GOLF	1	9	Cualquiera**
			CGOLF			Cualquiera**
PARQUE EOLICO		0,200	PEOLI			Cualquiera**
AGRICOLA, GANADERO, FORESTAL		0,100	2.-INDUSTRIAL	5	9	BCR, BCT, JAM, JCH, JGR, JIN, JAS, JBD, ZME
			2.-INDUSTRIAL	8	9	BIG
			10.3.6, 10.3.7, 10.3.8	5	9	ZSL, ZDL, ZDG
EXTENSIVA		0,015	5.- DEPORTES	5	9	ZDE,ZPC
			PRESA			Cualquiera**
			AEROP			Cualquiera**
			10.3.2.- OBRAS URB. INTERIOR	8	9	ZBE
			10.3.2.- OBRAS URB. INTERIOR	5	9	ZCT, ZGT, ZMA, ZVR

Tabla 35

(*): I*, A*, K: Destinos que comiencen por I, A, K.

(**): Asignación directa por tipología

A las obras de urbanización y jardinería se les asignará el uso y destino de la construcción principal a la que estén ligadas. También podrán asignárseles los nuevos destinos YOU y YJD, respectivamente. En caso de utilizar estos últimos destinos y dado que pueden presentarse junto a cualquier tipología, para la asignación automática del valor del suelo, además del destino y la tipología será determinante el uso asignado al local.

En el caso de carga de renovaciones rústicas, se procurará que la empresa entregue la información relativa a las construcciones en formato FIN. No obstante, en caso de que la información deba cargarse mediante cinta 150, las construcciones agrarias tipificadas con las tipologías 11* previstas en el Pliego de Contratación de Rústica, serán retipificadas automáticamente, asignándoseles las tipologías y destinos correspondientes de acuerdo con la tabla anterior. Posteriormente al cierre del procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico, la carga de información de renovaciones con cinta 150 sólo podrá efectuarse en parcelas sin construcciones. Las tablas de conversión a las nuevas tipologías son las siguientes:

11.1.1 Invernaderos: Se convierten a la tipología 2.1.1 de acuerdo con la Tabla 36.

Tipología + categoría	Nueva tipología	Destino
11.1.1.1	2.1.1.5	JIN
11.1.1.2	2.1.1.6	JIN
11.1.1.3	2.1.1.6	JIN
11.1.1.4	2.1.1.7	JIN
11.1.1.5	2.1.1.7	JIN
11.1.1.6	2.1.1.8	JIN
11.1.1.7	2.1.1.8	JIN
11.1.1.8	2.1.1.9	JIN
11.1.1.9	2.1.1.9	JIN

Tabla 36

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.1.1.7, 11.1.1.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.1.1.9 conservación deficiente.

11.1.2 Piscifactorías: Se convierten a la tipología 5.2.2, de acuerdo con la Tabla 37.

Tipología + categoría	Nueva tipología	Destino
11.1.2.1	5.2.2.5	ZPC
11.1.2.2	5.2.2.6	ZPC
11.1.2.3	5.2.2.6	ZPC
11.1.2.4	5.2.2.7	ZPC
11.1.2.5	5.2.2.7	ZPC
11.1.2.6	5.2.2.8	ZPC
11.1.2.7	5.2.2.8	ZPC
11.1.2.8	5.2.2.9	ZPC
11.1.2.9	5.2.2.9	ZPC

Tabla 37

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.1.2.7, 11.1.2.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.1.2.9 conservación deficiente.

11.2.1 Naves: Se convierten de acuerdo con la Tabla 38.

Tipología + categoría	Nueva tipología	Destino
11.2.1.1	2.1.3.5	BIG
11.2.1.2	2.1.3.6	BIG
11.2.1.3	2.1.3.6	BIG
11.2.1.4	2.1.3.7	BIG
11.2.1.5	2.1.3.7	BIG
11.2.1.6	2.1.3.8	BIG
11.2.1.7	2.1.3.8	BIG
11.2.1.8	2.1.3.9	BIG
11.2.1.9	2.1.3.9	BIG

Tabla 38

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.2.1.7, 11.2.1.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.2.1.9 conservación deficiente.

11.2.2 Cobertizos y corrales: Se convierten de acuerdo con la Tabla 39.

Tipología + categoría	Nueva tipología	Destino
11.2.2.1	2.1.3.8	BIG
11.2.2.2	2.1.3.8	BIG
11.2.2.3	2.1.3.8	BIG
11.2.2.4	2.1.3.8	BIG
11.2.2.5	2.1.3.9	BIG
11.2.2.6	2.1.3.9	BIG
11.2.2.7	2.1.3.9	BIG
11.2.2.8	2.1.3.9	BIG
11.2.2.9	2.1.3.9	BIG

Tabla 39

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.2.2.7, 11.2.2.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.2.2.9, conservación deficiente.

C) DATOS DE INMUEBLE:

Clase: Con carácter general la clase urbana o rústica del bien inmueble se asigna de forma automática según los distintos componentes de la finca y sus características.

Origen de valor base: A diferencia de los inmuebles urbanos, la regulación sobre régimen de base liquidable en inmuebles con construcciones situadas en suelo rústico, establecida en el artículo undécimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que da una nueva redacción a la Disposición Transitoria Decimoctava del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, considera únicamente la posibilidad de calcular el valor base mediante la aplicación del coeficiente de incremento fijado en las ordenanzas municipales, por lo que la única opción disponible en este campo será la correspondiente a la clave M.

Uso: Como norma general los inmuebles rústicos tendrán uso agrario, solamente si la superficie construida en finca supera la cuarta parte de la superficie total de la finca, se calculará su uso como en inmuebles urbanos según la tipología de sus locales asociados.

4.3.2.2. MUNICIPIOS EN LOS QUE NO SE HAYA REALIZADO UNA VALORACIÓN CONJUNTA

En estos municipios las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales mantendrán su clase urbana, por lo que le siguen siendo de aplicación las mismas reglas que lo regulaban hasta ahora. Las únicas consideraciones que cabe realizar son las referentes a aprovechar cualquier actuación que se realice en estas fincas para dejarlas preparadas para cuando se realice el procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En este sentido y en consonancia con el nuevo modelo unificado de Catastro, la incorporación de nuevas construcciones se realizará sobre las parcelas rústicas en que se encuentren, asignando la referencia catastral de dicho inmueble de acuerdo con lo establecido en la Circular 07.04/06, es decir, estará constituida por las catorce primeras posiciones de la referencia catastral del bien inmueble rústico en que esté enclavado; las cuatro siguientes posiciones se asignarán de forma secuencial y se calcularán los correspondientes caracteres de control.

Por lo que se refiere a las construcciones indispensables para las explotaciones, el mantenimiento se realizará mediante la tramitación de los correspondientes expedientes de incorporación catastral. Las construcciones así inscritas no contendrán datos de valor al no estar recogida esta posibilidad en la normativa aplicable en municipios con procedimiento de valoración colectiva de carácter general anterior a 2006.

En ambos casos se cumplimentará el dato de la superficie ocupada por las distintas construcciones existentes.

A) DATOS DE UNIDAD CONSTRUCTIVA.

Clase: La clase asignada será R a todas las construcciones indispensables situadas sobre suelo rústico. Las construcciones no indispensables tendrán clase U.

Superficie ocupada por construcciones: Este campo será de obligada cumplimentación en al menos una de las unidades constructivas de cada edificio, ya sean las construcciones indispensables o no para las explotaciones.

B) DATOS DE CONSTRUCCIÓN.

Son válidas en este caso las indicaciones recogidas en la INSTRUCCIÓN PRIMERA para los municipios en los que se tramite un procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico. No obstante, dado que la tipología correspondiente a un mismo tipo de construcción puede variar según el Cuadro Marco de Valores (CMV) aplicable en cada municipio según el año de la Ponencia de Valores vigente, se recoge en la Tabla 40 la tipología, uso y destino correspondiente a cada una de construcciones agrarias consideradas.

CONSTRUCCIONES AGRARIAS O EXTENSIVAS	USO	DESTINO	TIPOLOGÍA				CATEGORÍA
			CMV1983	CMV1988	CMV1993	CMV1993	
ALMAZARAS QUE INCLUYAN Balsa PARA LA DEPURACIÓN DE ALPECHINES	J	JAM	2.1.1. - 2.1.2.	2.1.1. - 2.1.2.	2.1.1. - 2.1.2.	2.1.1. - 2.1.2.	5 - 9
CHAMPIÑONERAS		JCH					
GRANJAS		JGR					
INVERNADEROS		JIN					
ASERRADEROS		JAS					
BODEGAS SUBTERRANEAS		JBD					
CASETA PARA INSTALACIÓN DE RIEGO	B	BCR	2.1.1. - 2.1.2.	2.1.1. - 2.1.2.	2.1.3.	2.1.3.	5 - 9
CASETA PARA TRANSFORMADORES		BCT					
EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS DE CARÁCTER EXTENSIVO		BIG					8 - 9
MUELLES Y EMBARCADEROS	Z	ZME	2.2.2.	2.2.2.	2.2.2.	2.2.2.	8 - 9
DEPURADORAS AGUAS RESIDUALES		ZDE	5.2.2.	5.2.2.	5.2.2.	5.2.2.	5 - 9
PISCIFACTORÍAS Y CETÁREAS		ZPC					
BALSAS Y ESTANQUES		ZBE	10.3.2.	10.3.2.	10.3.2.	10.3.2.	8 - 9
CANTERAS		ZCT					5 – 9
GRAVERAS		ZGV					
MINAS A CIELO ABIERTO		ZMA					
VERTEDEROS		ZVR					
DEPOSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA NO AGRARIA							
SILOS Y DEPÓSITOS DE SÓLIDOS	Y	YSL	10.3.8.	10.3.8.	10.3.6.	10.3.6.	1 - 9
DEPÓSITOS DE LÍQUIDOS Y TANQUES		YDL	10.3.9.	10.3.9.	10.3.7.	10.3.7.	
DEPÓSITOS DE GASES		YDG	10.3.9.	10.3.9.	10.3.7.	10.3.8.	
DEPOSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA AGRICOLA, GANADERA, FORESTAL							
SILOS Y DEPÓSITOS DE SÓLIDOS	Z	ZSL	10.3.8.	10.3.8.	10.3.6.	10.3.6.	5 - 9
DEPÓSITOS DE LÍQUIDOS Y TANQUES		ZDL	10.3.9.	10.3.9.	10.3.7.	10.3.7.	
DEPÓSITOS DE GASES		ZDG	10.3.9.	10.3.9.	10.3.7.	10.3.8.	

Tabla 40

Del mismo modo que lo expresado para el caso del procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico, en el caso de que la información de renovaciones rústicas deba cargarse mediante cinta 150, las construcciones agrarias tipificadas con las tipologías 11* previstas en el Pliego de Contratación de Rústica, serán retipificadas automáticamente,

asignándoseles las tipologías y destinos correspondientes de acuerdo con la Tabla 40. La conversión a las nuevas tipologías según el año del Cuadro Marco de Valores (CMV) del municipio es la siguiente:

11.1.1 Invernaderos: Se convierten a la tipología 2.1.1. de acuerdo con la Tabla 41.

Tipología + categoría	Nueva tipología				Destino
	CMV1993	CMV1989	CMV1988	CMV1983	
11.1.1.1	2.1.1.5	2.1.1.5	2.1.1.5	2.1.1.5	JIN
11.1.1.2	2.1.1.6	2.1.1.6	2.1.1.6	2.1.1.6	JIN
11.1.1.3	2.1.1.6	2.1.1.6	2.1.1.6	2.1.1.6	JIN
11.1.1.4	2.1.1.7	2.1.1.7	2.1.1.7	2.1.1.7	JIN
11.1.1.5	2.1.1.7	2.1.1.7	2.1.1.7	2.1.1.7	JIN
11.1.1.6	2.1.1.8	2.1.1.8	2.1.1.8	2.1.1.8	JIN
11.1.1.7	2.1.1.8	2.1.1.8	2.1.1.8	2.1.1.8	JIN
11.1.1.8	2.1.1.9	2.1.1.9	2.1.1.9	2.1.1.9	JIN
11.1.1.9	2.1.1.9	2.1.1.9	2.1.1.9	2.1.1.9	JIN

Tabla 41

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.1.1.7, 11.1.1.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.1.1.9 conservación deficiente.

11.1.2 Piscifactorías: Se convierten a la tipología 5.2.2. de acuerdo con la Tabla 42.

Tipología + categoría	Nueva tipología				Destino
	CMV1993	CMV1989	CMV1988	CMV1983	
11.1.2.1	5.2.2.5	5.2.2.5	5.2.2.5	5.2.2.5	ZPC
11.1.2.2	5.2.2.6	5.2.2.6	5.2.2.6	5.2.2.6	ZPC
11.1.2.3	5.2.2.6	5.2.2.6	5.2.2.6	5.2.2.6	ZPC
11.1.2.4	5.2.2.7	5.2.2.7	5.2.2.7	5.2.2.7	ZPC
11.1.2.5	5.2.2.7	5.2.2.7	5.2.2.7	5.2.2.7	ZPC
11.1.2.6	5.2.2.8	5.2.2.8	5.2.2.8	5.2.2.8	ZPC
11.1.2.7	5.2.2.8	5.2.2.8	5.2.2.8	5.2.2.8	ZPC
11.1.2.8	5.2.2.9	5.2.2.9	5.2.2.9	5.2.2.9	ZPC
11.1.2.9	5.2.2.9	5.2.2.9	5.2.2.9	5.2.2.9	ZPC

Tabla 42

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.1.2.7, 11.1.2.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.1.2.9, conservación deficiente.

11.2.1 Naves: Se convierten de acuerdo con la Tabla 43

Tipología + categoría	Nueva tipología				Destino
	CMV1993	CMV1989	CMV1988	CMV1983	
11.2.1.1	2.1.3.5	2.1.3.5	2.1.3.6	2.1.3.6	BIG
11.2.1.2	2.1.3.6	2.1.3.6	2.1.3.6	2.1.3.6	BIG
11.2.1.3	2.1.3.6	2.1.3.6	2.1.3.6	2.1.3.6	BIG
11.2.1.4	2.1.3.7	2.1.3.7	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.1.5	2.1.3.7	2.1.3.7	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.1.6	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.1.7	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG
11.2.1.8	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.9	BIG
11.2.1.9	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG

Tabla 43

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.2.1.7, 11.2.1.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.2.1.9, conservación deficiente.

11.2.2 Cobertizos y corrales: Se convierten de acuerdo con la Tabla 44.

Tipología + categoría	Nueva tipología				Destino
	CMV1993	CMV1989	CMV1988	CMV1983	
11.2.2.1	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.2.2	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.2.3	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.2.4	2.1.3.8	2.1.3.8	2.1.3.7	2.1.3.7	BIG
11.2.2.5	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG
11.2.2.6	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG
11.2.2.7	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG
11.2.2.8	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG
11.2.2.9	2.1.3.9	2.1.3.9	2.1.3.8	2.1.3.8	BIG

Tabla 44

Las tipologías convertidas procedentes de las originales 11.2.2.7, 11.2.2.8 adicionalmente conllevarán un estado de conservación regular, y las procedentes de 11.2.2.9, conservación deficiente.

C) DATOS DE INMUEBLE.

Clase: Con carácter general la clase urbana o rústica del bien inmueble se asigna de forma automática según los distintos componentes de la finca y sus características.

Uso: En el caso de inmuebles rústicos serán de aplicación los usos agrarios definidos en los apartados anteriores. Para los inmuebles urbanos siguen siendo de aplicación las normas actualmente vigentes.

4.4. ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

Posteriormente a la determinación del valor catastral, sucesivamente y con carácter anual, salvo para los municipios con ponencias de valor aprobadas entre el 1 de enero de 1997 y el 30 de Junio de 2002, se aplica el coeficiente de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año. Este coeficiente se recoge en la Tabla 45.

AÑOS	1990- 1993	1994-1996	1997	1998	1999	2000-2009	2010	2011-2014
coeficiente	1,05	1,035	1,026	1,021	1,018	1,02	1,01	1,00

Tabla45

En el año 1991, el coeficiente indicado de 1,05 se aplica a todos los valores catastrales, excepto para los bienes de naturaleza rústica que se les aplica un coeficiente de actualización de 1,5. El resto de los años, sea cual sea la naturaleza del bien, se le aplicaran los coeficientes de la Tabla 45.

A partir del año 2014, las leyes de presupuesto generales del Estado, podrán actualizar los valores catastrales aplicando un coeficiente diferente a cada municipio, en función de entrada en vigor de la ponencia de valores. Además los ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de coeficientes de actualización diferentes cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de la última ponencia de valores de carácter general.
- Que existan diferencias sustanciales entre el valor de mercado y los valores que sirvieron de base para la creación de la ponencia de valor vigente, y siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.
- Que se solicite a la Dirección General del Catastro antes del 31 de Enero del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita su aplicación.

Los coeficientes resultantes se publicarán mediante orden ministerial publicada en el Boletín Oficial del Estado antes del 30 de Septiembre de cada ejercicio y entrarán en vigor en el ejercicio siguiente.

5. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

5.1. INTRODUCCIÓN

Como Catastro se define como una estadística o inventario de toda la riqueza inmueble de un territorio, es de imaginar que este inventario ha de actualizarse continuamente para que represente la riqueza inmueble real y no se quede desfasado.

Por tanto, Catastro dispone de tres métodos habituales para llevar a cabo esta actualización y de un proyecto especial que se está llevando a cabo actualmente.

El primer método habitual, es el de declaración. Este método consiste en que el propietario del bien inmueble es el responsable de presentar a Catastro, por medio de unos procedimientos o trámites estandarizados, la documentación necesaria para que los datos catastrales sean los correctos.

El segundo método, es el de comunicación, mediante el cual, aquellos ayuntamientos que estén acogidos a dicho procedimiento están obligados a comunicar a Catastro aquellas altas, bajas o modificaciones catastrales para los que se hubiera otorgado una licencia. Es decir, aquellas modificaciones de las que el ayuntamiento tenga constancia, es el ayuntamiento y no el propietario sobre el que recaía la obligación de declararlo a Catastro.

El tercer método es el de inspección catastral. Este entra cuando las modificaciones del bien inmueble no se han declarado o se han realizado declaraciones falsas, por tanto se ha incumplido la obligación fiscal de declarar y se procede a la actualización forzosa del bien inmueble. Además este método suele ir asociado con un expediente sancionador, el cual según el grado de la infracción varía la cuantía de la multa.

Por último, como procedimiento especial, actualmente encontramos el procedimiento de regularización catastral, con el cual se pretende llevar a cabo una “inspección catastral rápida” con el fin de que afloren las omisiones y poner a tributar correctamente determinadas fincas para proporcionar mayor liquidez a los ayuntamientos.

5.2. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN

En aquellos municipios en los el Ayuntamiento no se haya acogido mediante ordenanza fiscal al régimen de comunicaciones, es el propietario del bien inmueble sobre el que recae la obligación fiscal de declarar las modificaciones del bien inmueble.

Además los Ayuntamientos pueden acogerse al régimen de comunicación solo de algunos actos o negocios de todos los que se deben comunicar a Catastro, por tanto, es importante para el propietario del bien, conocer si la modificación de su bien inmueble entra en dicho régimen o no.

Catastro no publica en su página web un listado con la relación de convenios con los diferentes ayuntamientos, por lo que para conocer si existe convenio de comunicación o no, debemos recurrir a las ordenanzas municipales de regulación de los impuestos de los bienes inmuebles. Y aunque afortunadamente, cada vez son más los ayuntamientos que publican en sus páginas web estas ordenanzas, son pocos los ayuntamientos que acogidos a este convenio.

Los cabios que hay que declarar son: realización de una nueva construcción, ampliación de una construcción existente, reforma, rehabilitación, demolición o derribo de las ya existentes, la modificación de uso o destino de las construcciones, los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento, la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, la adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación, la constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie, las variaciones en la composición interna o en la cuota de participación de las comunidades o entidades sin personalidad siempre que la respectiva entidad haya solicitado previamente la constancia de sus miembros.

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario recoge en el artículo 13 el procedimiento de declaración.

Artículo 13. Procedimiento de incorporación mediante declaraciones.

1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda.
2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, así como a facilitar los datos identificativos de quienes ostenten un derecho real de disfrute al que se refiere el apartado 4 del citado artículo, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido.

3. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.

Además en la Orden EHA/3482/2006, de 19 de octubre, se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación.

El plazo para presentar declaración es de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de formalización del hecho, acto o negocio a declarar. A partir de ese momento, se consideraran declaraciones extemporáneas.

Para presentar declaración, se debe hacer en la gerencia o unidad local de Catastro, o en la delegación de economía y hacienda en la que se integre Catastro. El lugar de presentación dependerá del municipio al que pertenezca el bien inmueble aunque existe la opción de declaraciones vía internet.

En los apartados que veremos a continuación se especifica que documentos debemos presentar dependiendo del tipo de declaración y cuáles son los modelos a presentar para cada caso.

5.2.1. ALTERACIÓN DEL TITULAR CATASTRAL O VARIACIÓN DE LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN

El que adquiere o consolida la propiedad, o el que constituye, modifica o adquiere la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie o la titularidad de una concesión administrativa de bienes inmuebles, es quien debe declarar a Catastro este hecho por medio de la declaración del modelo 901N.

Además cuando se produzca una variación de la composición interna o en la cuota de participación también debe presentar la declaración catastral el representante de la comunidad de propietarios.

Los documentos a presentar son los siguientes:

1. Modelo 901N cumplimentado. En la Figura 81 se puede ver dicho modelo.
2. Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea escritura pública, contrato privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad u otros
3. Etiqueta de identificación fiscal, o fotocopia cotejada del documento nacional de identidad (DNI), número de identificación fiscal (NIF) o número de identificación de extranjero (NIE). Si se presenta en una oficina, bastará con mostrar cualquiera de los citados documentos.
4. En caso de que no conste la referencia catastral en el documento 2:
 - Certificación catastral electrónica en la que venga reflejada la referencia o justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
5. En caso de adquisición en común por los cónyuges y no figure dicha condición en el documento 2:
 - Original y fotocopia o copia cotejada del libro de familia, certificado del registro civil o cualquier documento que acredite tal condición.
6. En caso de que se constituya un derecho de superficie o una concesión administrativa sobre parte de un bien:
 - Documentación que refleje la descripción gráfica del inmueble original antes de la constitución de la concesión administrativa o derecho de superficie y la descripción gráfica del inmueble resultante sobre el que recae la concesión administrativa o derecho de superficie, con planos a escala que reflejen todas las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficies.

7. En caso de que el declarante actúe como representante:

- Documento que acredite dicha representación.


 <p>MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<p>Declaración Catastral Alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles</p>	<p>MODELO 901N</p>
<p>(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____ MUNICIPIO DE _____</p>		<p>Este expediente está relacionado con el expediente nº _____ (a rellenar por la oficina receptora)</p>	
<p>A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)</p>			
<input type="checkbox"/> Adquisición o consolidación de la propiedad	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición del derecho real de usufructo	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición del derecho real de superficie	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición de concesión administrativa
<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición de otro derecho real de disfrute			
<input type="checkbox"/> Variación en la composición interna o en la cuota de participación de comunidades o entidades sin personalidad jurídica			
<input type="checkbox"/> Variación en la cuota de participación de los cónyuges en los bienes o derechos comunes			
<p>B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES</p>			
<p>Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble. Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.</p>			
<p>CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE: <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> RÚSTICO <input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES</p>			
<p>(2) REFERENCIA CATASTRAL</p>		<p>(3) NÚCLEO URBANO</p>	
<p>VÍA PÚBLICA</p>		<p>NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO BLOQUE ESCALERA PLANTA PUERTA</p>	
<p>POLIGONO (sólo para inmuebles rústicos)</p>		<p>PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)</p>	
<p>PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)</p>		<p>ESPECIFIQUE EL NÚMERO DE BIENES INMUEBLES DE LA CLASE A QUE SE REFIERE LA DECLARACIÓN:</p>	
<p><input type="text"/> Nº de inmuebles urbanos</p>		<p><input type="text"/> Nº de inmuebles rústicos</p>	
<p><input type="text"/> Nº de inmuebles de características especiales</p>		<p><input type="text"/> Nº de inmuebles de características especiales</p>	
<p>C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE</p>			
<p>Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla <input type="checkbox"/></p>			
<p>APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL</p>		<p>NIF</p>	
<p>VÍA PÚBLICA</p>		<p>NÚMERO BLOQUE ESCALERA PLANTA PUERTA TELÉFONO</p>	
<p>(3) NÚCLEO URBANO</p>		<p>MUNICIPIO PROVINCIA CÓDIGO POSTAL</p>	
<p>(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.</p> <p>(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.</p> <p>(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.</p>			
<p>EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.</p>			
<p>FIRMA DEL DECLARANTE</p>		<p>De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.</p>	
<p>EN _____ A _____ DE _____ DE _____</p>			
<p>EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN</p>			

Figura 81

5.2.2. DECLARACIÓN CATASTRAL POR NUEVA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, REFORMA O REHABILITACIÓN DE BIENES INMUEBLES

El responsable de presentar esta declaración es el propietario, titular de un derecho de usufructo o de superficie o el titular de una concesión administrativa de los bienes inmuebles en los que se produzca la alteración. Dicha declaración se hará por medio del modelo 902N.

El plazo para presentar declaración, es de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de la terminación de la obra, ya sea por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación.

Los documentos a presentar son los siguientes:

1. Modelo 902N cumplimentado. En la Figura 82 se puede ver dicho modelo.
2. Original y fotocopia, o copia cotejada, de la escritura de obra nueva.
3. Etiqueta de identificación fiscal, o fotocopia cotejada del documento nacional de identidad (DNI), número de identificación fiscal (NIF) o número de identificación de extranjero (NIE). Si se presenta en una oficina, bastará con mostrar cualquiera de los citados documentos.
4. Original y fotocopia, o copia cotejada, del certificado final de obra, visado por el colegio correspondiente, o en su defecto cualquier otro documento que permita acreditar la terminación de la obra, como un certificado de antigüedad.
5. Fotografía del edificio completo, en color y tamaño 10x15cm. Si la construcción tiene más de una fachada, se debe aportar una foto por fachada.
6. Plano de situación, en el que tiene que venir reflejado localidad, nombre de la vía y número de policía donde se ubique. Preferentemente representado sobre la cartografía catastral.
7. Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala. Preferentemente representado sobre la cartografía catastral.
8. Planos acotados de cada una de las planta de la construcción. Además cada local debe indicar el uso (vivienda, aparcamiento, almacén, comercio...)
9. Memoria de materiales y calidades de la construcción para poder calcular la categoría del inmueble.
10. Documento que acredite el coste de ejecución de la obra.
11. En caso de que no conste la referencia catastral en el documento 2:
 - Certificación catastral electrónica en la que venga reflejada la referencia o justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

12. En caso de división horizontal:

- Original y fotocopia o copia cotejada del documento que acredite la división horizontal
- En los planos del documento 8, la distribución de los locales coincidirá con la descripción de la división horizontal, además deben estar representados los locales correspondientes a los elementos comunes.
- Original y fotocopia o copia cotejada del documento que acredite la atribución de uso y disfrute permanente de un titular de los trasteros y/o plazas de garaje en su caso.
- Planos acotados y superficiados de la distribución de los trasteros y plazas de garaje a escala.

13. En caso de edificio de protección oficial o rehabilitación protegida:

- Original y fotocopia o copia cotejada de la Cedula de Calificación Definitiva.

14. En caso de modificación del titular catastral por adquisición de la propiedad:

- Se deberán adjuntar además los documentos expuestos en el apartado 5.2.1. de alteración del titular catastral o variación de la cuota de participación.

15. En caso de que el declarante actúe como representante:

- Documento que acredite dicha representación.

Declaración Catastral

Nueva construcción, ampliación,
reforma o rehabilitación de bienes
inmuebles

MODELO
902N

(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____
MUNICIPIO DE _____

A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)

☐ Nueva construcción ☐ Ampliación ☐ Reforma / rehabilitación

Podrán declararse simultáneamente en este modelo las divisiones horizontales y adquisiciones de la propiedad relacionadas con las alteraciones anteriores. En tal caso, marque la casilla o casillas que correspondan.

☐ División horizontal ☐ Modificación en la titularidad

B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES

Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble originario (el existente antes de la alteración declarada). Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble originario, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.

CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE		<input type="checkbox"/> URBANO		<input type="checkbox"/> RÚSTICO		<input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	
(2) REFERENCIA CATASTRAL				(3) NÚCLEO URBANO			
VÍA PÚBLICA				NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA PUERTA
POLIGONO (sólo para inmuebles rústicos)	PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)	PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)					
Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase resultantes (los existentes después de la alteración o alteraciones declaradas).							
<input type="text"/> N° de inmuebles urbanos		<input type="text"/> N° de inmuebles rústicos		<input type="text"/> N° de inmuebles de características especiales			

C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE

Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla ☐

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL						NIF	
VÍA PÚBLICA						NÚMERO	BLOQUE
						ESCALERA	PLANTA PUERTA
						TELÉFONO	
(3) NÚCLEO URBANO				MUNICIPIO		PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL

(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.

2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.

(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.

EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

FIRMA DEL DECLARANTE

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.

EN _____ A _____ DE _____ DE _____

EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN

Figura 82

5.2.3. AGREGACIÓN, AGRUPACIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE BIENES INMUEBLES.

El propietario, titular de derecho real de usufructo o de superficie, o titular de una concesión administrativa de los bienes inmuebles en los que se produzca la alteración o variación es el responsable de comunicar a Catastro dicho suceso por medio del modelo 903N.

El plazo para presentar declaración es de dos meses contados desde el día siguiente a la firma de la escritura pública o del documento en el que se formalice la variación.

Los documentos a presentar son los siguientes:

1. Modelo 903N cumplimentado. En la Figura 83 se puede ver dicho modelo.
2. Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea escritura pública, contrato privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad u otros
3. Etiqueta de identificación fiscal, o fotocopia cotejada del documento nacional de identidad (DNI), número de identificación fiscal (NIF) o número de identificación de extranjero (NIE). Si se presenta en una oficina, bastará con mostrar cualquiera de los citados documentos.
4. Descripción gráfica de la situación anterior, mediante plano catastral. Si no es posible obtener esta información, se podrá aportar croquis de localización y planos a escala o croquis que reflejen todas las cotas así como indicación de municipio, vía, número de policía, polígono, parcela, referencia catastral, etc.
5. Descripción gráfica de la situación resultante, mediante planos a escala o croquis que reflejen todas las cotas para el cálculo de superficies.
6. En caso de que no conste la referencia catastral en el documento 2:
 - Certificación catastral electrónica en la que venga reflejada la referencia o justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
7. En caso de división horizontal:
 - Planos acotados de cada planta de la construcción. Cada local debe indicar el uso (vivienda, aparcamiento, almacén, comercio...) y estos deben coincidir con la descripción de la división horizontal, así como con la representación de los elementos comunes.
 - Original y fotocopia o copia cotejada del documento que acredite la atribución de uso y disfrute permanente de un titular de los trasteros y/o plazas de garaje en su caso.
 - Planos acotados y superficiados de la distribución de los trasteros y plazas de garaje a escala.

- En caso de agrupaciones y agregaciones en las que la parcela resultante no se vea alterada en su configuración física por incluir de forma íntegra a todas las parcelas agrupadas o agregadas, será suficiente con aportar el plano obtenido de la Sede Electrónica del Catastro, con indicación de las parcelas catastrales correspondientes.

8. En caso de modificación del titular catastral por adquisición de la propiedad:

- Se deberán adjuntar además los documentos expuestos en el apartado 5.2.1. de alteración del titular catastral o variación de la cuota de participación.

9. En caso de que el declarante actúe como representante:

- Documento que acredite dicha representación.

Declaración Catastral

Agregación, agrupación,
segregación o división de bienes
inmuebles

MODELO
903N

(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____
MUNICIPIO DE _____

A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)

☐ Agregación / agrupación ☐ Segregación / división ☐ División horizontal

Podrán declararse simultáneamente en este modelo las adquisiciones de la propiedad relacionadas con las alteraciones anteriores. En tal caso, marque la siguiente casilla.

☐ Modificación en la titularidad

B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES

Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble originario (el existente antes de la alteración declarada). Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble originario, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.

CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE							
<input type="checkbox"/> URBANO		<input type="checkbox"/> RÚSTICO		<input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			
(2) REFERENCIA CATASTRAL				(3) NÚCLEO URBANO			
VÍA PÚBLICA				NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA PUERTA
POLIGONO (sólo para inmuebles rústicos)		PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)		PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)			
Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase resultantes (los existentes después de la alteración o alteraciones declaradas)							
<input type="text"/> N° de inmuebles urbanos		<input type="text"/> N° de inmuebles rústicos		<input type="text"/> N° de inmuebles de características especiales			

C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE

Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla ☐

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL						N.I.F.	
VÍA PÚBLICA						NÚMERO	BLOQUE
						ESCALERA	PLANTA
						PUERTA	TELÉFONO
(3) NÚCLEO URBANO				MUNICIPIO		PROVINCIA	
						CÓDIGO POSTAL	

(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.

(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.

(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.

EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

FIRMA DEL DECLARANTE

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.

EN _____ A _____ DE _____ DE _____

EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN

Figura 83

5.2.4. DECLARACIÓN CATASTRAL POR CAMBIO DE CULTIVO O APROVECHAMIENTO, CAMBIO DE USO O DEMOLICIÓN O DERRIBO DE BIENES INMUEBLES.

El responsable de presentar declaración es el propietario, titular de derecho real de usufructo o de superficie, o titular de una concesión administrativa de los bienes inmuebles sobre los que se produzca la alteración. La declaración de este hecho se hará por medio del modelo 904N.

El plazo para presentarse es de dos meses contados a partir del día siguiente a la terminación de las obras, en los casos de demolición o derribo de las construcciones; en el caso de cambio de uso de las construcciones será contado a partir del día siguiente al otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación; y en el caso de cambio de cultivo o aprovechamiento, será contado a partir del día siguiente a la fecha de la terminación de los trabajos necesarios para la realización del cambio de cultivo o aprovechamiento.

Los documentos a presentar son los siguientes:

1. Modelo 904N cumplimentado. En la Figura 84 se puede ver dicho modelo.
2. Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea licencia o autorización administrativa, proyecto visado, certificado técnico, etc.
3. Etiqueta de identificación fiscal, o fotocopia cotejada del documento nacional de identidad (DNI), número de identificación fiscal (NIF) o número de identificación de extranjero (NIE). Si se presenta en una oficina, bastará con mostrar cualquiera de los citados documentos.
4. En caso de que no conste la referencia catastral en el documento 2:
 - Certificación catastral electrónica en la que venga reflejada la referencia o justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
5. En caso de demolición o derribo parcial de las construcciones, en caso de que el cambio de cultivo o aprovechamiento afecten solo a una parte de la finca, o en caso de que el cambio de uso o destino no afecten a todas las construcciones ubicadas en el inmueble:
 - Descripción gráfica de la situación resultante, realizada sobre plano catastral y planos a escala o croquis que reflejen todas las cotas para el cálculo de superficies. Si no es posible obtener esta información, se podrá aportar croquis de localización y planos a escala o croquis que reflejen todas las cotas así como indicación de municipio, vía, número de policía, polígono, parcela, referencia catastral, etc.
6. En caso de que el declarante actúe como representante:
 - Documento que acredite dicha representación.

Declaración Catastral

Cambio de cultivo o aprovechamiento,
cambio de uso o demolición o derribo
de bienes inmuebles

MODELO

904N

(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____
MUNICIPIO DE _____

A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)

☐ Cambio de clase de cultivo o aprovechamiento ☐ Cambio de uso ☐ Demolición o derribo

En caso de cambio de clase de cultivo o aprovechamiento cumplimente los siguientes datos.

NUEVO CULTIVO O APROVECHAMIENTO

FECHA DE LA ALTERACIÓN

B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES

Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble. Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.

CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

☐ URBANO

☐ RÚSTICO

☐ DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

(2) REFERENCIA CATASTRAL

(3) NÚCLEO URBANO

VÍA PÚBLICA

NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO

BLOQUE

ESCALERA

PLANTA

PUERTA

POLIGONO (sólo para inmuebles rústicos)

PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)

SUBPARCELA (sólo para inmuebles rústicos)

PARALE (sólo para inmuebles rústicos)

Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase a que se refiere la declaración.

N° de inmuebles urbanos

N° de inmuebles rústicos

N° de inmuebles de características especiales

C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE

Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla ☐

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

NIF

VÍA PÚBLICA

NÚMERO

BLOQUE

ESCALERA

PLANTA

PUERTA

TELÉFONO

(3) NÚCLEO URBANO

MUNICIPIO

PROVINCIA

CÓDIGO POSTAL

(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.

(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.

(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.

EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

FIRMA DEL DECLARANTE

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.

EN _____ A _____ DE _____ DE _____

EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN

Figura 84

5.2.5. DECLARACIONES POR INTERNET

Las declaraciones explicadas anteriormente, también se pueden hacer de forma digital, lo cual es más cómodo ya que se pueden realizar desde cualquier ordenador con acceso a internet y certificado digital o DNI electrónico y a cualquier hora.

La documentación a presentar es la misma que se ha explicado en los puntos anteriores, pero en vez de acudir a una gerencia o unidad local de Catastro, se realiza en la página:

<https://www.sedecatastro.gob.es>

Los pasos a seguir son sencillos. Entramos en la página, nos dirigimos a “procesos catastrales” y en la página que se abre buscamos la opción deseada dentro de “Declaraciones catastrales”. Las opciones son cuatro como se observa en la Figura 85 y corresponden con los puntos explicados anteriormente.

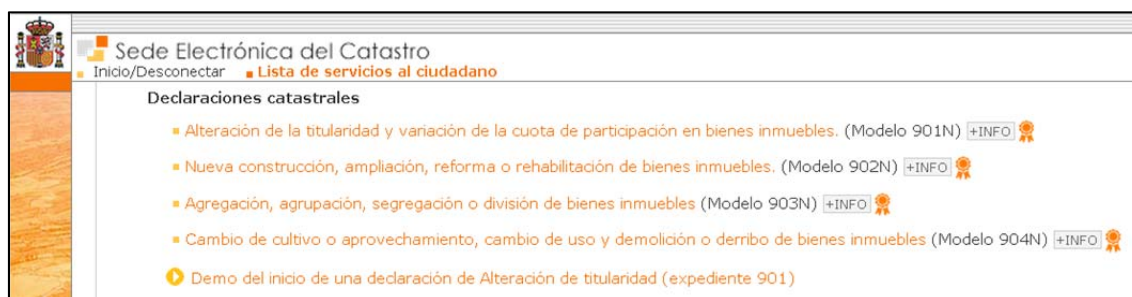


Figura 85

Aunque la presentación a través de internet es sencilla, debemos tener en cuenta algunos puntos. En primer lugar lo más importante es identificar el bien o bienes inmuebles sobre los que se va a presentar la declaración, para ello se debe indicar la provincia, el municipio y la referencia catastral. Si se desconoce la referencia, podemos buscarlo por dirección o abrir un listado de inmuebles asociados al usuario que presenta la declaración. Además existe la opción de realizar una declaración para varios bienes inmuebles localizados en un mismo municipio, aunque no es algo habitual, se utilizaría la opción “añadir bien inmueble” y tan solo tendríamos que añadir las referencias catastrales.

En segundo lugar debemos indicar si se actúa en nombre propio o como representante y en cualquier caso se debe comprobar que los datos relativos al domicilio para las notificaciones son los correctos.

Después debemos elegir como se desea presentar la documentación, las opciones son dos, o bien en formato electrónico o en papel. Lo más lógico en este caso, ya que se está presentado declaración a través de internet, sería hacerlo en formato electrónico, pero cada uno de los documentos se pueden presentar de diferente forma. Por ello, al lado de cada uno de los documentos debemos elegir entre las opciones “No se presenta”, “Presentación electrónica” o “Presentación en papel”.

Si se elige la opción en formato papel para algún documento, se dispone de un plazo de 10 días para presentar la documentación en papel a contar desde el momento de la presentación del formulario. Pero el procedimiento de comunicación se abre en el momento en el que se

rellena el formulario, por tanto mientras esta declaración se haga dentro de los dos meses, se está cumpliendo el plazo de presentación. Cuando se presente en papel la documentación, se debe adjuntar una copia del justificante emitido por la Sede Electrónica del Catastro que se obtiene al firmar el formulario electrónicamente, de forma que se pueda asociar la documentación aportada al procedimiento iniciado.

Si se opta por presentar los documentos en formato electrónico, cuando se marque la opción “Presentación electrónica” aparece una opción de “examinar” para poder adjuntar los documentos. Los formatos admitidos para los ficheros de planos son DXF, DGN y DWG. Todos los documentos que se presenten deben estar incluidos dentro de un único fichero comprimido en formato ZIP y el tamaño máximo permitido para este fichero es de 10MB.

La fidelidad de los documentos presentados en formato digital se garantizará mediante el uso de firma electrónica avanzada según se recoge en el Artículo 48 del Real Decreto 1671/2009.

Una vez introducidos los datos referentes a la documentación a aportar, se pulsa la opción “continuar”. Si se eligió presentar algún documento en formato digital, se adjunta en este paso mediante la opción “examinar”. Después se pulsa “enviar” para remitir la información. Si algún campo obligatorio no está correctamente cumplimentado, aparece un aviso para corregirlo.

Por último debemos firmar electrónicamente mediante el certificado digital los datos introducidos en el formulario y el resumen de la documentación aportada, de forma que garantizamos la veracidad de la información.

Se generarán dos justificantes:

- Justificante del Registro General del Ministerio de Economía y Hacienda, el cual indica el número de registro electrónico y el número de registro general del Ministerio de Economía y Hacienda.
- Justificante de la Sede Electrónica del Catastro, en el cual viene reflejado el número de registro del expediente catastral, los datos del formulario, la documentación aportada, los ficheros anexos y los datos de la administración que tramitan el expediente catastral.

Es importante imprimir, o por lo menos guardar electrónicamente ambos justificantes ya que son la única forma de demostrar que se ha realizado declaración catastral y los datos que se han incluido en esta declaración.

Es importante no olvidar que se presente documentación en formato papel, debemos incluir una copia en papel del justificante de la Sede Electrónica del Catastro, para que se adjunte la documentación presentada por esta vía al expediente abierto. Sin este justificante no será recogida nuestra documentación.

5.3. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN

Aquellos ayuntamientos que estén acogidos al procedimiento de comunicación, es el ayuntamiento el que está obligado a comunicar a Catastro aquellas altas, bajas o modificaciones para las que haya otorgado una licencia. Por tanto si dentro del periodo de comunicación, el ayuntamiento tiene constancia de dichas modificaciones, es el ayuntamiento y no el propietario sobre el que recae la obligación de declararlo a Catastro.

Este convenio de comunicación viene recogido en las ordenanzas municipales de regulación de impuestos de bienes inmuebles del municipio correspondiente. Y aunque los ayuntamientos están obligados a publicar las ordenanzas municipales así como el plan general de ordenación urbana, son muchos los ayuntamientos que a día de hoy aún no publican esta información en sus páginas web.

El método de comunicación está en desuso ya que son pocos los ayuntamientos que comunicaban a Catastro las alteraciones de los bienes inmuebles, y aunque fueran ellos los primeros interesados en realizar dichas declaraciones, al ser los que obtienen beneficio del impuesto sobre bienes inmuebles, parece que no disponían de recursos suficientes para realizar dichas declaraciones y preferían destinar sus recursos a la expedición de licencias de obra, las cuales generan un beneficio económico inmediato.

Además en los convenios de comunicación se pueden incluir todos los hechos que hay que comunicar a Catastro o solo alguno de ellos, por lo tanto no solo hay que conocer si el ayuntamiento en cuestión esta acogido a procedimiento de comunicación, sino también conocer las cláusulas de este convenio.

Por ejemplo el Ayuntamiento de Alfara de la provincia de Alicante, tal y como viene recogido en el Artículo 11, de su Ordenanza Fiscal reguladora de Impuestos sobre Bienes Inmuebles, el Ayuntamiento se acoge al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario única y exclusivamente para los supuestos de expedientes de demoliciones y derribos. Por tanto cualquier otro hecho de obligada comunicación a Catastro, es el titular es responsable de realizar dicha declaración.

5.4. PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN CATASTRAL Y SANCIONADOR

El procedimiento de inspección catastral está recogido en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en los siguientes artículos:

Artículo 19. Naturaleza y clases de actuaciones inspectoras.

1. Las actuaciones de inspección catastral tendrán naturaleza tributaria y se regirán por lo dispuesto en esta ley, siendo de aplicación supletoria la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como sus disposiciones de desarrollo.

Dichas actuaciones podrán ser de comprobación y de investigación de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario, así como de obtención de información, de valoración y de informe y asesoramiento.

2. Las actuaciones de comprobación e investigación tendrán por objeto verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral, para lo cual la Inspección comprobará la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones y comunicaciones reguladas en esta ley e investigará la posible existencia de hechos, actos o negocios que no hayan sido declarados o comunicados o que lo hayan sido parcialmente.

Artículo 20. Documentación y eficacia de las actuaciones inspectoras.

1. Las actuaciones de la inspección catastral se documentarán en diligencias, comunicaciones, actas e informes, cuyo contenido y especialidades se determinarán por orden del Ministro de Hacienda.

2. La incorporación en el Catastro Inmobiliario de bienes inmuebles o la modificación de su descripción por virtud de actuaciones inspectoras surtirán efectos desde el día siguiente a aquel en que se produjo el hecho, acto o negocio a que se refieren dichas actuaciones, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha en que se hubiese notificado o se entendiese notificado el correspondiente acto de alteración catastral.

3. En aquellos supuestos en que se cuente con datos suficientes y no existan terceros afectados por el procedimiento de inspección, este podrá iniciarse directamente con la notificación del acta de inspección, en la que se incluirá la propuesta de regularización de la descripción del bien inmueble, así como una referencia expresa a este artículo y a los recursos que procedan frente a la resolución definitiva. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto a los interesados, para la presentación de alegaciones, durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de regularización incluida en el acta de inspección se convertirá en definitiva, entendiéndose

dictado y notificado el acuerdo que contiene, el día siguiente al de la finalización del mencionado plazo y procediéndose al cierre y archivo del expediente.

Dicha notificación se producirá de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Artículo 21. Planes de inspección.

1. La actuación investigadora se desarrollará conforme a los planes de inspección aprobados por la Dirección General del Catastro.
2. La Dirección General del Catastro podrá llevar a cabo actuaciones de inspección conjuntas con los ayuntamientos y entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a petición de aquéllos, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Dichas actuaciones se concretarán en los planes de inspección a que se refiere el apartado anterior y se extenderán a la investigación de los hechos, actos o negocios no declarados o declarados de forma parcial o inexacta, quedando excluidos aquellos que deban ser objeto de comunicación.

Además según dicta el artículo 20, existe la posibilidad de que se inicie un procedimiento sancionador en el plazo de tres meses a la fecha en que se realice la notificación. Estos procedimientos sancionadores están recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2004 en los siguientes artículos:

Artículo 70. Infracciones.

Constituirán infracción tributaria simple los siguientes hechos o conductas, siempre que no operen como elemento de graduación de la sanción:

1. La falta de presentación de las declaraciones, no efectuarlas en plazo y la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas. Si fueran varios los obligados a presentar una declaración, cumplida la obligación por uno de ellos, se entenderá cumplida por todos.
2. El incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral, o la aportación de una referencia catastral falsa o falseada. No obstante, los obligados quedan exonerados de responsabilidad cuando dicha referencia no exista o no pueda ser conocida al no constar en certificado catastral, escritura pública, informe del registro, ni en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
3. El incumplimiento del deber de comunicación.
4. El incumplimiento del deber de suministrar datos, informes o antecedentes.

5. La resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración catastral, ya sea en fase de gestión o de inspección.

Artículo 71. Régimen sancionador.

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior se sancionarán con multa de 60 a 6.000 euros, salvo que se trate de la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, o de la conducta prevista en el punto 4 del artículo 70, en cuyo caso la multa será de seis a 60 euros por cada dato omitido, falseado o incompleto que debiera figurar en las declaraciones o ser aportado en virtud de los requerimientos efectuados y sin que la cuantía total de la sanción pueda exceder de 6.000 euros. Si, como consecuencia de la resistencia del sujeto infractor, la Administración no pudiera conocer la información solicitada ni el número de datos que ésta debiera comprender, la infracción se sancionará con multa de 1.000 a 6.000 euros.

2. Las sanciones se graduarán atendiendo en cada caso concreto a los siguientes criterios, conforme a las reglas de aplicación que se determinen reglamentariamente:

- a) La comisión repetida de infracciones tributarias.
- b) La resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora de la Administración catastral.
- c) La utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o la comisión de ésta por medio de persona interpuesta. A estos efectos, se considerará medio fraudulento el empleo de documentos falsos o falseados.
- d) La falta de cumplimiento espontáneo o el retraso en el cumplimiento de las obligaciones o deberes formales o de colaboración.
- e) La trascendencia para la eficacia de la gestión catastral de los datos, informes o antecedentes no facilitados y, en general, del incumplimiento de las obligaciones formales y de colaboración o información a la Administración tributaria.

5.5. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013 – 2016

En la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre se aprueba el Procedimiento de Regularización catastral.

La Regularización se llevará a cabo en todos los municipios de la provincia en el periodo 2014-2016. Ello permitirá incorporar todos los inmuebles a Catastro antes de que entre en vigor el nuevo procedimiento de valoración colectiva de los inmuebles, que sustituirá a las actuales revisiones catastrales a partir de 2017.

La Regularización tiene como objetivo la actualización de Catastro, mediante la incorporación de los inmuebles y sus alteraciones (ampliaciones, omisiones y rehabilitaciones), que no figuren en el mismo y que supongan un fraude fiscal inmobiliario al no coincidir la descripción del inmueble que figura en Catastro con la realidad inmobiliaria. Este procedimiento permitirá la incorporación a tributación de aquellos inmuebles que no están incluidos en los padrones del IBI, o que no tributan correctamente, por no haber presentado las correspondientes declaraciones de alteración (ampliaciones, reformas integrales, etc...) en el plazo legalmente establecido. Esta incorporación se llevará a cabo por Catastro y conllevará el pago de una tasa de 60€, además de la liquidación del impuesto por los años no prescritos.

Las funciones de Catastro en relación con la Regularización han sido encomendadas a la empresa estatal SEGIPSA por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones. SEGIPSA a su vez, ha contratado a diversas empresas en todo el territorio nacional para ejecutar los trabajos de la Regularización.

Actualmente existen 113 empresas homologadas por SEGIPSA para realizar el proceso de regularización catastral. En la Tabla 46 se muestran las empresas homologadas que poseen su dirección en la Región de Murcia o en la Comunidad Valenciana.

EMPRESA	DIRECCIÓN
Asirec S.L.	Calle de San Cristóbal, 8, Totana, Murcia
ASTEC Sistemas de Gestión y recaudación S.L.	Calle Príncipe, 5, San Javier, Murcia
Geomercados Sureste S.L.	Calle Eugenio Ubeda, 1, Lorca, Murcia
Geonet Territorial S.A.U.	Calle de Ausó y Monzó, 16, Alicante
Gestión Tributaria Territorial S.A.	Avenida Deportista Miriam Blasco, 1 bis, Alicante
PROCAYS Gestión Teritorial S.L.	Calle General Espartero, 85, Alicante
DE SUELO Gestión y Representación del suelo S.L.	Calle Poeta Bodria, 7, Valencia
Estudis i Serveis Cadastrals S.L.	Carrer de Lladró i Mallí, 18, València
G.S. LOCAL S.L.	Plaza Porta Sant Francesc, 10, Xativa, Valencia
OFITEC S.C.V.L	Calle Jerónimo Muñoz, 34, Valencia
PRODEIN Proyectos e Ingeniería S.L.	Calle Almirante Cadarso 15, 1º Izq, Valencia
Proyectos SIG Integrados S.L.	Carrer del Profesor Beltrán Báguena, 5, Valencia
Serfomac S.L.	Carrer de l'Uruguai, 11, València
Valedic S.L.	Calle de Camarena, 18, València

Tabla 46

Aunque las empresas de la Tabla 46 tienen esta dirección, esto no quiere decir que los municipios a regularizar se les adjudiquen por cercanía.

En este procedimiento, se revisaran todos los municipios de España, a excepción de los de las comunidades País Vasco y Navarra. Los ayuntamientos que soliciten la regularización, y dado que se entiende que están dispuestos a colaborar con la empresa a la que se le encargue dicho municipio, tendrán preferencia y el procedimiento llegará antes. La relación de municipios a regularizar en cada ventana, será publicada en el boletín oficial del estado, entendiéndose por ventana, conjunto de municipios a regularizar en un periodo de tiempo concreto.

En los siguientes puntos se muestra los pasos que se siguen para el Proceso de Regularización Catastral.

5.5.1. DEPURACIÓN DE ERRORES

El primer paso que tiene que dar la empresa a la que se le adjudique un determinado municipio es corregir los errores de cruce gráfico/alfanumérico. Estos errores son producidos por la presencia de determinadas fincas que están tributando en la base de datos, pero la cartografía no corresponde (Errores -1), o aquellos fincas que están representadas en la cartografía pero no tributan o no están localizadas en la base de datos alfanumérico (Errores -2). Para corregirlos se debe buscar que es lo incorrecto, es decir si la cartografía está mal, pero tributa correctamente, o si la cartografía está bien y no tributa correctamente. Además se busca si existe algún expediente de baja o modificación y se buscan las fincas que tienen una referencia asignada y datos alfanuméricos pero no tienen coordenadas.

Cuando la cartografía concuerda con el alfanumérico, se entiende que la depuración de errores ha concluido y se pasa a la siguiente fase.

5.5.2. GENERACIÓN DEL MAPA DE INCIDENCIAS.

Antes de empezar el proceso de regularización, en el año 2012, Catastro generó un mapa de incidencias. De este mapa de incidencias, las incidencias a regularizar son las que aparecen en la Tabla 47

Código	Incidencia
PCON	Omisión de todas las construcciones de uso residencial, terciario, dotacional o industrial
NCON	Omisión de alguna de las construcciones de la parcela
REHAB	Rehabilitación de alguna o varias construcciones de una parcela
REFOR	Reforma de alguna o varias construcciones de la parcela
CUSO	Cambio de uso de un local.
NPIS	Omisión de piscina. (Es un caso particular de PCON o NCON)

Tabla 47

De este mapa, Catastro envía un listado de fincas susceptibles de regularizar a la empresa encargada (Fichero FIN). Además Catastro solicita que no sólo se deben de trabajar estas fincas, sino que busque alguna más, para ello marca una zona, en la cual no ha encontrado incidencias, pero piensa que es una zona en las que puede haberlas por diversos motivos y exige a la empresa que realice un recorrido de contraste por lo menos en esta zona. Por último, la empresa, se pone en contacto con el ayuntamiento correspondiente y le pide que si ellos han detectado alguna finca que este tributando de forma incorrecta se lo diga para incluirla en su listado.

Con todo esto, se genera un mapa de incidencias depurado, listo para empezar a trabajar.

5.5.3. TRABAJO DE CAMPO

El trabajo de campo consiste en fotografiar y tomar los datos que sean necesarios para después poder trabajar en oficina.

Catastro junto con el proyecto de Regularización, quiere realizar uno paralelo que consiste en la actualización de las fotografías de todas las fincas que tengan alguna construcción. Por tanto a la hora de trabajar, existen dos tipos de fincas a tratar.

1. Fincas que no están incluidas dentro del mapa de incidencias depurado: En estas fincas tan solo habrá que realizar una foto general de la finca, denominada “Foto de fachada”. Si la finca tiene fachada a dos calles, tiene que realizarse una foto por fachada. Las fotos deben de estar centradas, encuadradas, enfocadas y sin aberraciones cromáticas producidas por el sol. Aunque es un trabajo difícil debido a la cantidad de fincas a tratar y el escaso plazo del que se dispone y no todas las fotos son todo lo buenas que podrían ser.

2. Fincas que están incluidas en el mapa de incidencias depurado. Estas fincas son las que en principio se han considerado que son susceptibles de regularización. Por tanto, además de la foto una foto general, hay que realizar las “Fotos de incidencia” que sean necesarias. Estas fotos deben de mostrar la incidencia por la que es susceptible de regularización. Por ejemplo, en una finca con NCON en la que se haya construido un almacén auxiliar, la foto incidencia será única y exclusivamente de esta construcción. Aunque en campo no es el mejor sitio para

ponerse a investigar cual es la incidencia, lo normal es realizar una foto a cada una de las construcciones y un pequeño croquis para después trabajar la finca en oficina.

Todas estas fotos han de tomarse desde el exterior de la finca, al no ser que el propietario firme una autorización para la toma de fotos desde el exterior.

El trabajo de fotos, aunque es un trabajo relativamente sencillo, es la base para todo el trabajo de después y un mal trabajo implica tener que volver a campo con los inconvenientes que esto conlleva. Por eso hay que tener en cuenta los siguientes aspectos clave.

1. Encuadre: El edificio a fotografiar a de encontrarse en el centro de la fotografía, enfocado, la línea horizonte debe ser horizontal. Como los ejemplos que se muestran en las siguiente Figuras:



Figura 86



Figura 87



Figura 88

2. Fotos de fachada. Las fotos se deben tomar desde diferentes ángulos para asegurar que representan el conjunto de las construcciones. En las siguientes Figuras se pueden ver desde donde se deberían de realizar las fotos en cada caso.

Edificio con fachada a una calle



Figura 89

Edificio en esquina



Figura 90

Edificio con fachada a dos calles paralelas



Figura 91

Edificio manzana completa



Figura 92

3. Foto de detalle. Los elementos a fotografiar de ejemplo de la Figura 93 son vivienda, porche, aparcamiento, barbacoa y piscina

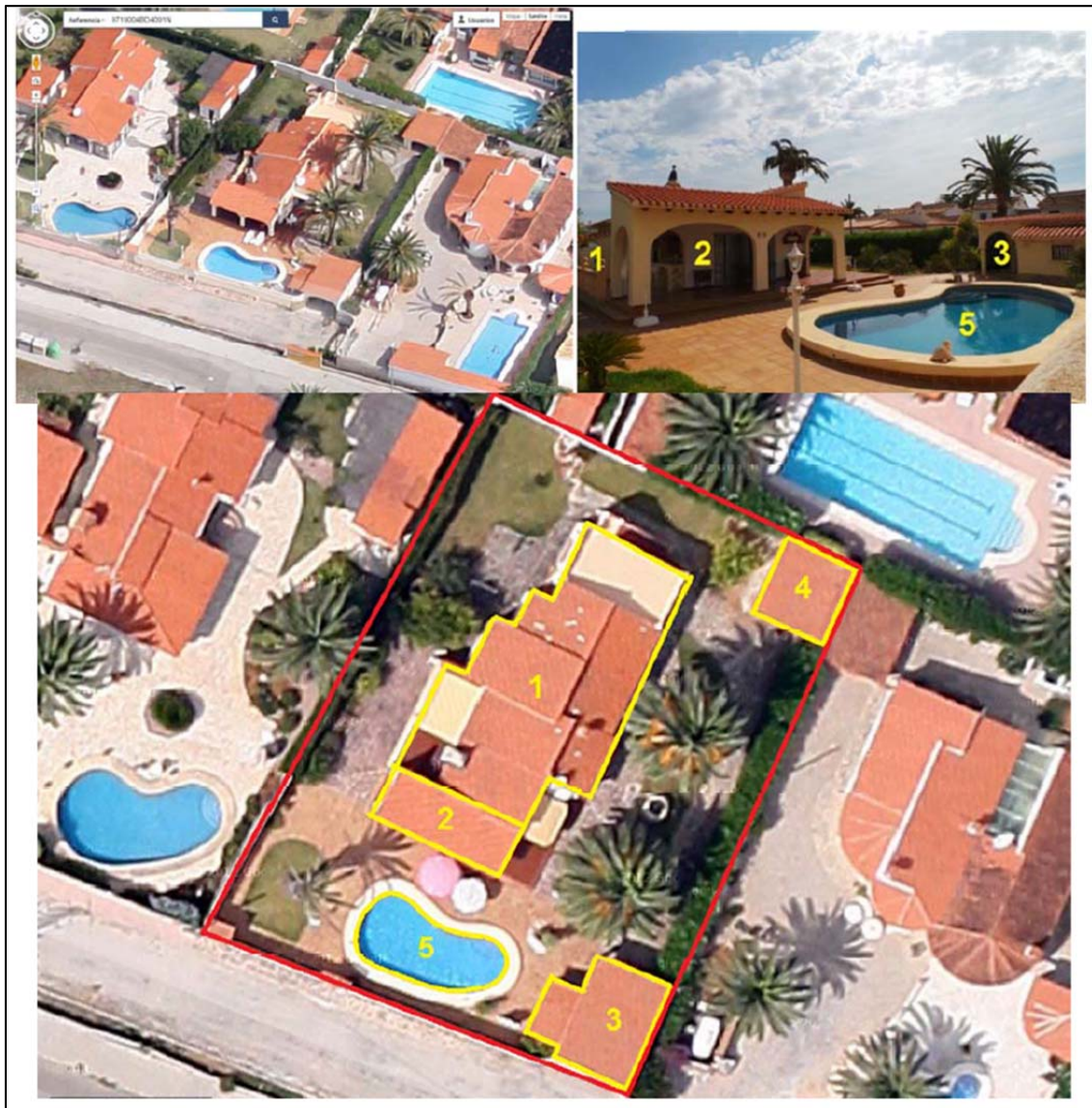


Figura 93

5.5.4. TRATAMIENTO DE LAS FINCAS EN OFICINA

En este punto del proceso, es cuando se investiga que es lo que tributa una finca y si realmente tiene una incidencia susceptible de ser regularizada o no.

Con las fotos realizadas, las fotos del archivo histórico, la cartografía catastral, las ortofotos tanto actuales como históricas, y los datos alfanuméricos se realiza un estudio de cada finca y se escribe un pequeño informe a remitir a Catastro.

Las fincas incluidas en el fichero FIN, es decir aquellas que Catastro determino que eran susceptibles han de ser contestadas sean susceptibles o no. Lógicamente, las fincas que se detectaron en la empresa y resulten no ser susceptibles no se incluyen en este archivo.

Además Catastro ha fijado un margen de tolerancia para estar seguro de que realmente existe una omisión, y solo regularizar incidencias que tengan una cierta entidad.

En la Instrucción primera de la Circular 2/2015, de 5 de Febrero, Catastro determina las condiciones de los inmuebles para ser objeto del procedimiento de regularización y dice que todo inmueble objeto de un procedimiento de regularización debe cumplir, simultáneamente, con las siguientes condiciones:

1. Que se haya detectado una incidencia en la parcela, identificada en el mapa de detección de incidencias. Esta incidencia puede haberse detectado como consecuencia del contraste cartográfico u otros trabajos de comprobación en gabinete, del cruce gráfico-alfanumérico, del recorrido de contraste en campo, o de la presentación de una declaración extemporánea en el período de aplicación de la regularización en el municipio.
2. Que la incidencia detectada se refiera a bienes inmuebles urbanos, o rústicos con construcción, o a aquellos que, con la naturaleza rústica prevista en la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
3. Que la incidencia consista en la falta de incorporación al Catastro, o en la constancia incompleta en el mismo de, como mínimo, una de las siguientes alteraciones de construcción privativa (a estos efectos no se considerarán las alteraciones que afecten únicamente a elementos comunes):

a) Obra nueva, de construcción reciente, o construcción antigua (PCON)

Excepciones:

- No se considerarán susceptibles de regularización las omisiones en el Catastro de construcciones ruinosas o las demoliciones totales o parciales, sin perjuicio de que figuren identificadas con la debida codificación en el mapa de detección de incidencias.
- Tampoco se considerarán susceptibles de regularización, por sí solas y como norma general, las omisiones de construcción de superficie inferior a 15m².
- No tendrán la consideración de construcción los tinglados y cobertizos de pequeña entidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el caso de omisión de construcciones indispensables para las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No se considerará objeto de regularización, por sí sólo y en tanto no figure una incidencia detectada en el mapa como “susceptible de regularización”, el supuesto en el que las construcciones indispensables figuren completa y correctamente descritas en el Catastro, pero sin atributos de valor por no haberse realizado un procedimiento de valoración de construcciones rústicas

en los términos de la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- Tampoco se considerará susceptible de regularización, como norma general, el supuesto en el que, a pesar de que las construcciones indispensables no figuren completa y correctamente descritas en las bases de datos alfanumérica y/o gráfica del Catastro, la documentación completa y correcta relativa a las mismas conste en los archivos de la Gerencia, en cualquier forma de soporte.

- En todo caso, el análisis de riesgos para la regularización que deben elaborar las Gerencias con arreglo a esta instrucción, puede condicionar los criterios de actuación en relación con las omisiones de construcciones indispensables.

b) Ampliación de construcciones (NCON)

Se entiende por ampliación de construcciones el caso en el que la construcción en el Catastro tiene una superficie inferior a la real, por desactualización de la descripción catastral de su forma y configuración.

Excepción:

- Como norma general, no se considerará ampliación de la construcción, en sentido estricto y por sí sola, la que sea inferior al 15% de la superficie construida original, y alternativamente, la que sea inferior a 15m². Se entenderá como superficie construida original la que figure en la base de datos catastral, en inmueble.

La incorporación en el Catastro de una ampliación de superficie construida de un inmueble no implicará por sí sola la alteración de la categoría asignada a la construcción original.

c) Reforma integral o rehabilitación, total o media (REFOR y REHAB)

Se considera que existe reforma integral o rehabilitación cuando se produce una alteración de todos los elementos constructivos estructurales (forjados, muros y fachadas de carga) respecto de la construcción originaria.

Se considera que existe reforma total cuando, sin tratarse de rehabilitación, se produce una alteración de todos los elementos constructivos no estructurales (suelos, paredes, tabiques y fachadas, carpintería e instalaciones) y del techado (se cambie o no su estructura) respecto de la construcción originaria.

Se considera que existe reforma media cuando, sin tratarse de reforma total, se produce una alteración del techado (se cambie o no su estructura) o bien, un saneamiento de muros o forjados, respecto de la construcción originaria.

Excepción:

- Como norma general, no se considerarán, por sí solas, aquellas reformas de entidad inferior a las señaladas, y en particular, las actuaciones de conservación o mantenimiento permanente del edificio o de la construcción, o aquellas que consistan en la mejora de carpinterías o de instalaciones.

La incorporación en el Catastro de una reforma o rehabilitación de alguno de los recintos que integran la construcción, no implicará por sí sola la alteración de la categoría del resto de los recintos.

d) Cambio de uso (CUSO)

No se considerará a estos efectos, por sí sola, la constancia en el Catastro de una clase, modalidad tipológica o categoría erróneamente asignada a una construcción si no se corresponde con un cambio de uso de entre los previstos en la normativa técnica de valoración catastral.

4. Que la falta de concordancia con la realidad inmobiliaria tenga su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las alteraciones del inmueble ante el Catastro.

Con relación a las declaraciones extemporáneas de obra nueva, ampliación, reforma o rehabilitación (902N) relativas a bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción que se presenten en el plazo previsto por la resolución de la Dirección General del Catastro para la aplicación del procedimiento de regularización en un municipio, cabe indicar que éstas no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones regulado en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario sino que, de acuerdo con la disposición adicional tercera del citado texto refundido, se tramitarán por el procedimiento de regularización.

Por otra parte, no será objeto de regularización el inmueble sobre el cual no exista obligación de declarar las alteraciones físicas producidas, esto es, quedan exceptuados de regularización los supuestos de comunicación previstos en el citado texto refundido.

En particular, en los supuestos en los que el Ayuntamiento esté acogido mediante ordenanza fiscal al régimen de comunicaciones del artículo 14.b del texto refundido cabe indicar que la exención de declarar sólo se entenderá producida:

- Cuando se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal.
- Desde el momento y por el plazo en que el Ayuntamiento se acoja, mediante ordenanza fiscal a este régimen.

- Con el alcance y contenido previsto en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por lo tanto, en los municipios acogidos a este régimen, los inmuebles que cumplan con las demás condiciones previstas en esta instrucción primera, podrán ser objeto de regularización cuando los hechos, actos o negocios correspondientes hubieran tenido lugar sin que el Ayuntamiento estuviera acogido a este régimen o cuando, estando acogido al mismo, no se hubiera otorgado para ellos la licencia o autorización municipal correspondiente. Asimismo, podrán ser objeto de regularización cuando estos hechos, actos o negocios excedan, en términos de la alteración física producida, de la licencia o autorización municipal otorgada en su caso.

5. Que la incorporación en el Catastro de la omisión se enmarque en una de las siguientes situaciones:

- Cuando implique un incremento del valor catastral del inmueble.
- Cuando la importancia técnica o física de la omisión justifique la necesidad de actualizar la descripción catastral del inmueble, cualquiera que sea el efecto que provoque en su valoración catastral. Se exceptúan de esta situación los cambios de uso de construcciones, que sólo serán objeto de regularización catastral cuando impliquen incremento del valor catastral.
- Cuando el origen del procedimiento de regularización sea un expediente declarativo extemporáneo de obra nueva, ampliación o reformas y rehabilitación (902N), presentado dentro del plazo previsto para la regularización.
- Cuando el objeto del procedimiento sea la incorporación de piscinas privativas.

En el caso en que la omisión no tenga importancia técnica o física, el inmueble no será objeto de regularización, sin perjuicio de que proceda incorporar la omisión por medio de otros procedimientos, una vez finalizado el plazo previsto para la regularización en el municipio.

El informe a remitir a Catastro debe contener la siguiente información:

- Tipo de incidencias: PCON, NCON, REHAB, REFOR, CUSO y/o NPIS.
- Pequeña descripción de la incidencia del tipo:
 - o Fincas susceptibles de regularización. Ejemplos
 - PCON. Alta vivienda unifamiliar aislada
 - NCON. Ampliación de vivienda de 40m² en planta baja
 - REHAB. Año 2005
 - REFOR. Media año 2000
 - CUSO. De almacén a comercio en el local 2
 - NPIS. (en este caso no se incluye más información)

- Fincas NO susceptibles de regularización. (NP. No procede; El. Entidad insuficiente). Ejemplos:

- NP. Tributa correctamente
- NP. No existen construcciones
- NP. Alta de obra nueva, hay presentado 902.
- El. Barbacoa
- El. Almacén de 10m²
- El. Marquesina para el coche.

- Metros cuadrados totales de la construcción
- Uso principal de la construcción (Vivienda, comercio, restaurante....)
- Estado de conservación
- Categoría constructiva

La mayoría de las empresas utilizan el programa informático “ViSiG” al ser un programa específico que genera los datos requeridos por Catastro para estos trabajos. La Ficha a rellenar en dicho programa se muestra en la Figura 94

The screenshot shows the ViSiG software window with the title bar 'ViSiG' and a window ID '03092A01400143'. The interface is divided into several sections:

- Top Section:** Contains checkboxes for 'R.C. Provisional', 'Con Riesgo', 'Afectadas', 'Tributa Correcta', and 'Finalizado'. Below these are dropdown menus for 'Incidencia Principal' and 'Otras Incid.'.
- Observaciones:** A large text area for notes, currently containing 'PCON'.
- Fotografías:** A section for photo management, including a 'CAMBIAR' button and a file path 'C:\092-MUR....af\Datmag\Fotos_03092'. It also has checkboxes for 'Incluir Ref. Cat. en el nombre de las fotos' and 'Identificar y guardar las fotos por su número'.
- Toma de Datos:** A section for data collection with dropdown menus for 'Antigüedad', 'Destino', 'Superficie Construida', 'Número de Locales', 'Estado de Conservación', and 'Categoría', each with a 'B.D.' (Base de Datos) button.
- Origen de la Información:** Checkboxes for 'Gerencia', 'Ayuntamiento', 'Interesado', 'Medición en Campo', and 'Estimación en Campo'.
- Tipo de Información:** Checkboxes for 'Proyecto', 'CFD', 'Licencia de Obras', and 'Info. Registral y Notarial'.
- Bottom Section:** Includes buttons for 'Listar Datos de Campo', 'Visualizar Fotografía', 'Aceptar', and 'Cancelar', along with the 'infograf' logo.

Figura 94

Cuando se han revisado todas las fincas del municipio, se genera un mapa de incidencias de retorno. (MIR). Este mapa se remite a SEGIPSA y ellos realizan un muestreo para comprobar la calidad del trabajo. Si detectan un número de errores inaceptable se lo devuelve a la empresa para que lo revise, si no, procede a abrir los expedientes para poder realizar los FXCC y grabar los datos alfanuméricos.

5.5.5. DITALIZACIÓN Y GRABADO

Una vez que los expedientes han sido abiertos, se procede a la digitalización y grabado. Para lo cual, la empresa contratada de llevar a cabo el trabajo, se pone en contacto con el ayuntamiento correspondiente y solicita los proyectos y licencias de las fincas de las que se haya abierto expediente.

No todos los ayuntamientos quieren colaborar, y los archivos municipales donde se guardan estos documentos no siempre están en las mejores condiciones por lo que en muchos casos no se dispone de ellos.

Las fincas con incidencias, PCON y NCON, se realizan los FXCC correspondiente, para el resto, pasan directamente a la fase de grabación.

1. Digitalización:

Como se explica en el punto 3.2.2.3., un FXCC es un archivo que consta de dos ficheros, el primero contiene la geometría de la parcela, referenciada en coordenadas UTM con las construcciones existentes y en formato DXF, el segundo archivo contiene la información alfanumérica de la finca, y está en formato ASC. Estos archivos se realizan con cualquier programa de dibujo compatible con estos formatos.

El primer archivo que contiene la geometría de la parcela, debe contener una planta general con los volúmenes de todas las construcciones de la parcela y tantas plantas significativas como alturas tenga la construcción, en las que se indican los usos de las construcciones.

En el caso de las Omisiones de construcción (PCON), la realización es más sencilla ya que se dibuja lo existente y se crean locales nuevos. Pero en el caso de las ampliaciones (NCON), se deben buscar los metros de cada uno de los locales por los que tributa, ajustándolos al nuevo dibujo. En caso de que sea imposible identificar las construcciones que tributan, tan solo se dibujará la planta general.

En las plantas significativas, junto con el uso de cada uno de los locales tiene que aparecer la puerta y la escalera. Por ejemplo el local 2 de la escalera uno de uso vivienda será: V.01.1

2. Grabación:

La grabación consiste en la actualización de la base alfanumérica de Catastro. Se realiza a través del programa SAUCE que es un programa propio de Catastro.

Para las fincas que solo tengan incidencias REHAB, REFOR, CUSO y/o NPIS. Se podrá empezar la grabación sin digitalizar ya que al no existir ningún local nuevo, no es necesario un nuevo FXCC.

En el caso de PCON y NCON, se grabaran los locales que se extraen del fichero ASC.

3. Actualización de la cartografía.

A través del programa de la base de datos cartográfica SIGCA3, que es un programa propio de Catastro, si adjuntan los ficheros FXCC y revuelcan en la cartografía para actualizarla.

En el caso de que no se hayan modificado los límites de parcela, que es lo que ocurre en la mayoría de las fincas, este volcado podrá hacerse de forma automática. Pero en el caso de haber modificado estos límites, el programa exige que sea un volcado manual para evitar errores.

5.5.6. COMUNICACIÓN AL CONTRIBUYENTE Y RECURSO

Cuando todo este proceso ha concluido, Catastro envía a cada uno de los contribuyentes afectados, una carta explicándole los motivos por los que se ha procedido a la regularización catastral de su finca. Además de reclamarle los 60€ de la tasa y los cuatro años anteriores suponiendo que la omisión no declarada tenga una antigüedad mayor.

Hay que tener en cuenta que existen construcciones que se han llevado a cabo sin licencia ni proyecto, además la empresa encargada no siempre tiene todos los proyectos presentados para realizar el trabajo, por tanto como contribuyentes, deberemos comprobar que los datos de nuestra finca son correctos, midiendo los metros construidos de cada una de las construcciones y observando la antigüedad.

Si existe alguna discrepancia con la realidad, el contribuyente tiene derecho a presentar un recurso, en el plazo de un mes contado desde la notificación de la resolución, presentado un recurso de reposición. Para ello debe realizar un escrito explicando los motivos y aportando documentación que lo justifique. Esta documentación debe ser un proyecto, un certificado de antigüedad, un levantamiento de planos realizado por un técnico competente, unas fotografías y toda la documentación que estime oportuna para justificar los motivos de su alegación.

Este recuso se entregará o bien a través de internet o en gerencia territorial o unidad local de Catastro, o en la delegación de economía y hacienda en la que se integre Catastro, de la misma forma que si se tratara de una declaración explicada en el punto 5.2.

En el caso de que el valor catastral de inmueble exceda de 1.800.000 euros, dicha reclamación podrá imponerse directamente, ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

5.5.7. EJEMPLO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL

Para comprender mejor en que consiste la regularización catastral, se muestran unos ejemplos. En primer lugar tenemos una finca del término municipal de Alicante. Dicha finca fue detectada por Catastro, y se envió a la empresa encargada de llevar a cabo la regularización en el mapa de incidencias (Fichero FIN). En la Figura 95 se muestra una captura de pantalla de programa SIGCA3, donde aparece que la incidencia es PCON.

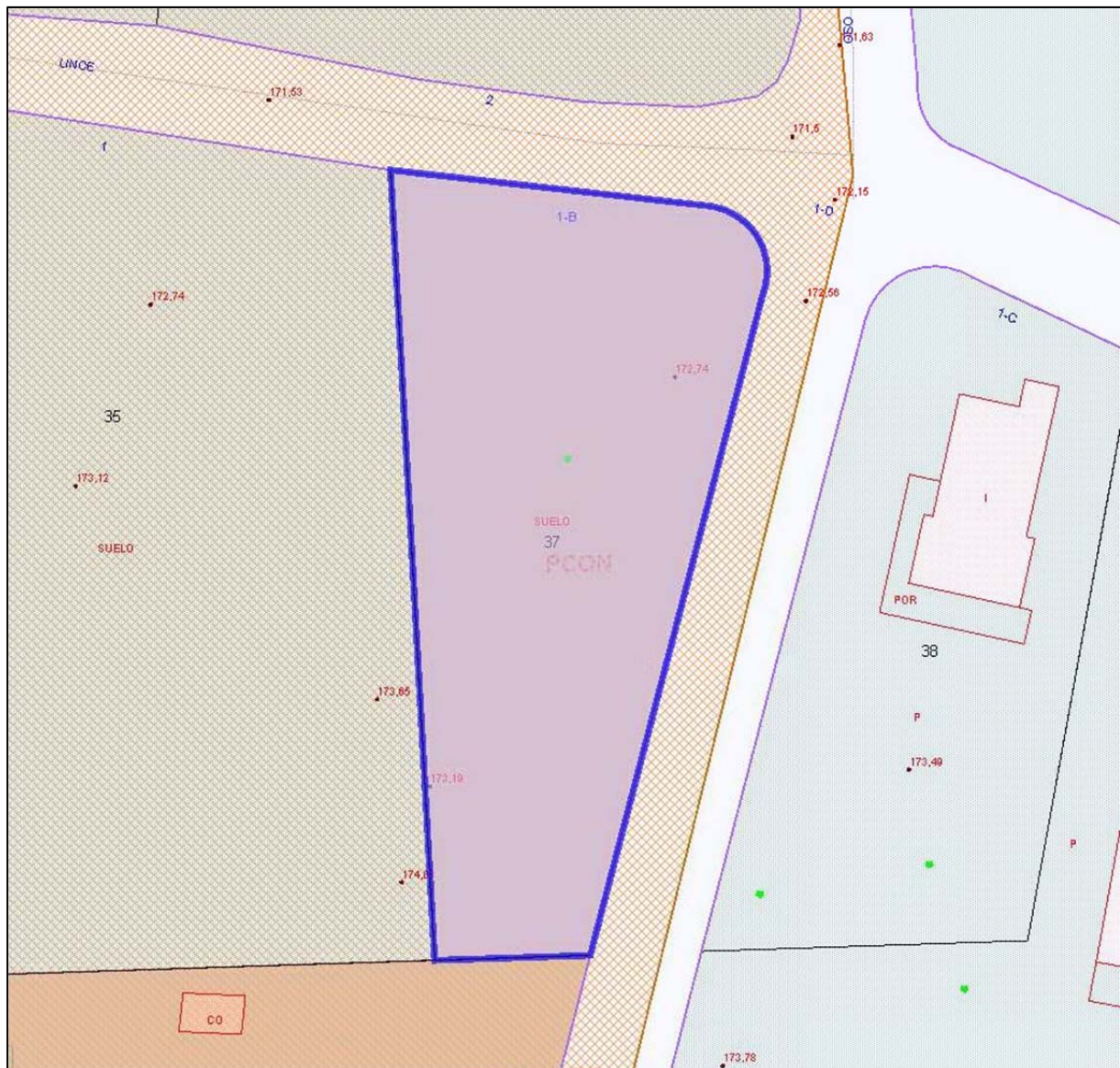


Figura 95

Por tanto, la empresa realizó las fotos oportunas en campo que se muestran a continuación.



Figura 96



Figura 97



Figura 98

Con estas fotos, y las ortofotos tanto actual como históricas, se realiza un pequeño informe rellenando los datos de la ficha como la que se muestra en la Figura 94, y se genera el informe que se observa en la Figura 99

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO																																																																																																													
DELEGACIÓN - MUNICIPIO: 03 ALICANTE - 900 ALICANTE/ALACANT		FECHA: 19/1/2015																																																																																																													
REFERENCIA CATASTRAL: 9926337 YH0592F		DIRECCIÓN: 00444 CL LINCE DEL-ALABASTRO, 1B																																																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr><td>TIPO FINCA</td></tr> <tr><td>SOLAR UR</td></tr> <tr><td>SPF. SOLAR</td></tr> <tr><td>1182</td></tr> <tr><td>SPF. CONSTRUCCIÓN</td></tr> <tr><td>146</td></tr> <tr><td>DESTINO</td></tr> <tr><td>V</td></tr> <tr><td>ANTIGÜEDAD</td></tr> <tr><td>2008</td></tr> <tr><td>ESTADO CONSERV.</td></tr> <tr><td>N</td></tr> <tr><td>CATEGORIA</td></tr> <tr><td>4</td></tr> <tr><td>Nº LOCALES</td></tr> <tr><td>3</td></tr> <tr><td>INCIDENCIAS</td></tr> <tr><td>PCON</td></tr> </table>	TIPO FINCA	SOLAR UR	SPF. SOLAR	1182	SPF. CONSTRUCCIÓN	146	DESTINO	V	ANTIGÜEDAD	2008	ESTADO CONSERV.	N	CATEGORIA	4	Nº LOCALES	3	INCIDENCIAS	PCON	FOTOGRAFIA	ESCALA 1:300																																																																																											
TIPO FINCA																																																																																																															
SOLAR UR																																																																																																															
SPF. SOLAR																																																																																																															
1182																																																																																																															
SPF. CONSTRUCCIÓN																																																																																																															
146																																																																																																															
DESTINO																																																																																																															
V																																																																																																															
ANTIGÜEDAD																																																																																																															
2008																																																																																																															
ESTADO CONSERV.																																																																																																															
N																																																																																																															
CATEGORIA																																																																																																															
4																																																																																																															
Nº LOCALES																																																																																																															
3																																																																																																															
INCIDENCIAS																																																																																																															
PCON																																																																																																															
OBSERVACIONES: PCON. ALTA NUEVA VIVIENDA.																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>BIEN</th> <th>LOCAL</th> <th>ESCALERA</th> <th>PLANTA</th> <th>PUERTA</th> <th>TIPOLOGIA</th> <th>DESTINO</th> <th>SUPERFICIE</th> <th>UND.CONST.</th> <th>E.CONSERV.</th> <th>TP.VALOR</th> <th>ANTIG.</th> <th>REFORMA</th> <th>AÑO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>														BIEN	LOCAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	TIPOLOGIA	DESTINO	SUPERFICIE	UND.CONST.	E.CONSERV.	TP.VALOR	ANTIG.	REFORMA	AÑO																																																																																				
BIEN	LOCAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	TIPOLOGIA	DESTINO	SUPERFICIE	UND.CONST.	E.CONSERV.	TP.VALOR	ANTIG.	REFORMA	AÑO																																																																																																		

Figura 99

Este informe recoge unos datos aproximados de la finca (superficie construida, año de antigüedad, número de locales, incidencia...), los cuales la empresa le remite a SEGIPSA para que abra un expediente de regularización.

Una vez abierto el expediente de regularización, se busca el proyecto en el archivo del ayuntamiento, pero como no se encuentra, bien porque no se presentó o porque se ha extraviado, se procede a la digitalización usando de base la ortografía.

A continuación se muestra el FXCC que se realiza de la finca, el dibujo de la Figura 100 pertenece a la planta general y el de las Figuras 101 y 102 al de las plantas significativas.

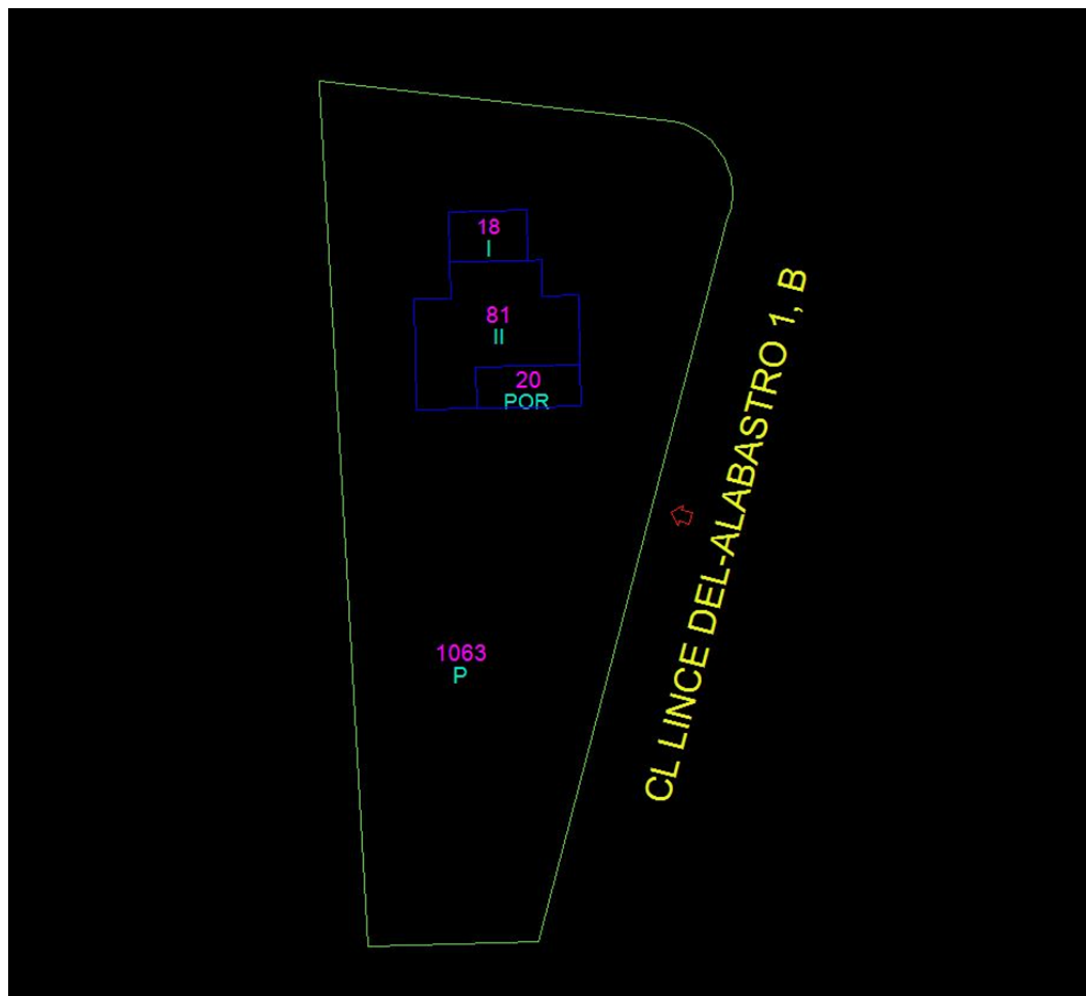


Figura 100

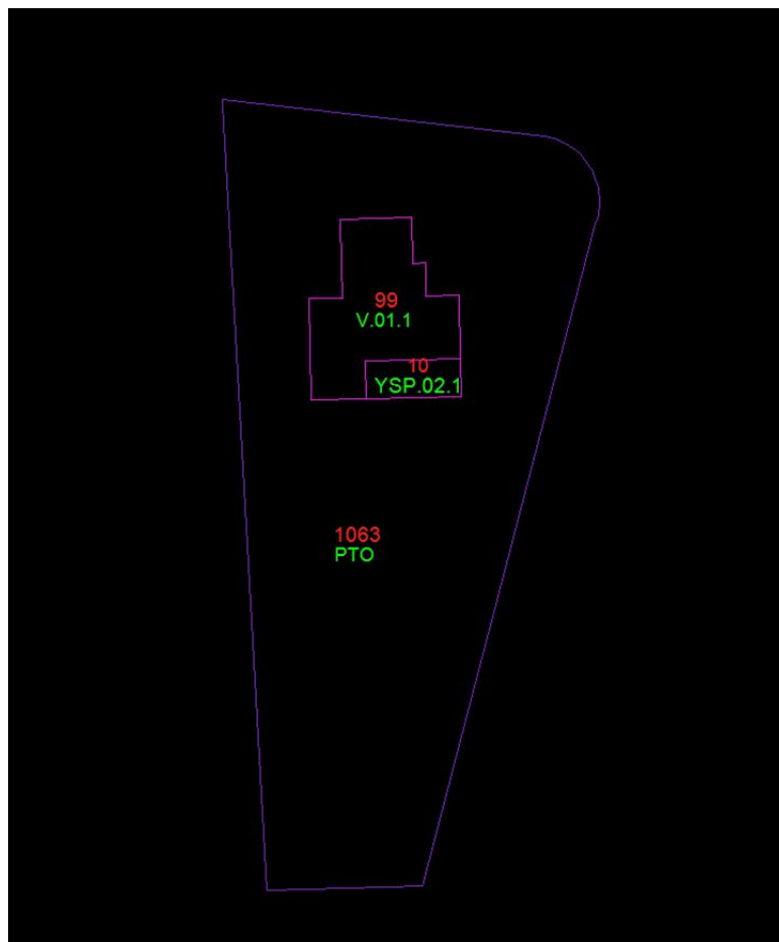


Figura 101

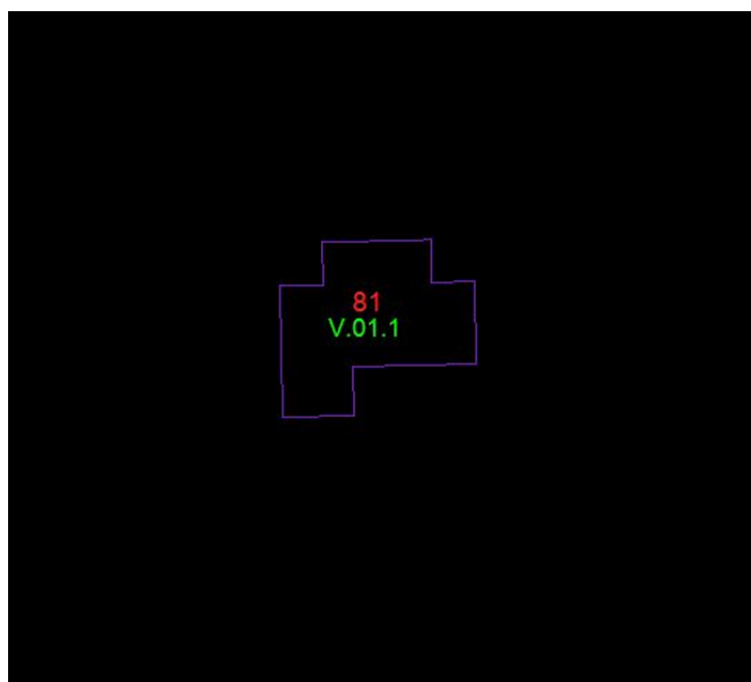


Figura 102

Este FXCC se ha realizado usando de base la ortofoto, pero como los límites de la parcela de la ortofoto tienen un desplazamiento respecto a la cartografía catastral descargada de la SEC, se ha ajustado la construcción a la cartografía de Catastro después de dibujarla. El resultado obtenido se muestra en la Figura 103.



Figura 103

Del FXCC se obtienen los locales que se muestran en la Tabla 48

Local	Unidad constructiva	Escalera	Planta	Puerta	Uso	Superficie	Antigüedad
1	001	1	00	01	V	99	2008
2	001	1	00	02	YSP	10	2008
3	001	1	01	01	V	81	2008

Tabla 48

Estos datos son los que se procedieron a grabar en la base de datos de Catastro. Después Catastro envió una carta al propietario de la finca comunicándole la actualización que se ha llevado a cabo en su finca, el IBI que tiene que pagar del año en curso y los cuatro anteriores, y la tasa de 60€ de la regularización catastral. En este caso, el propietario, no interpuso ninguna reclamación.

Por el contrario, ahora se va a mostrar un ejemplo de una finca en la que el propietario interpuso una reclamación.

Al igual que en la anterior, esta finca fue detectada por Catastro y en la Figura 104 podemos ver una captura de pantalla del programa SIGCA3 en donde se observa que la incidencia inicial es PCON.



Figura 104

En primer lugar se procedió a la realización de las fotografías pertinentes, pero debido a las dimensiones de la finca, no se pudieron tomar correctamente. En la Figura 105 se muestra la foto tomada en campo.



Figura 105

Esta finca se dibujó únicamente con la ortofoto y lógicamente el resultado obtenido no representaba fielmente la realidad, por tanto el propietario, interpuso una reclamación ya que se había considerado piscina a una balsa de riego, un porche se había considera vivienda y los metros construidos que se habían grabado en su finca no coincidían con los reales.

A continuación en las Figuras 106, 107 y 108 se muestran los algunos de los documentos aportados por el propietario.

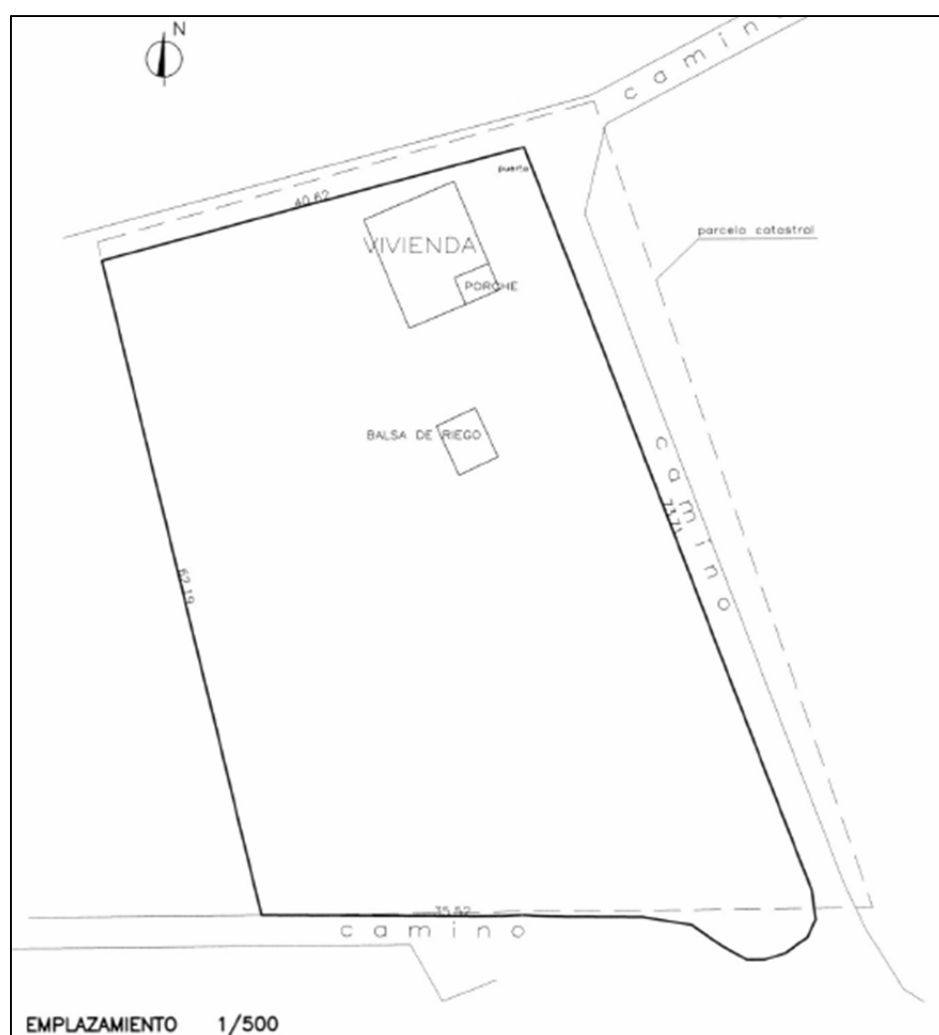


Figura 106

REFERENCIA CATASTRAL	03002A060000360000QX
SUPERFICIE DE PARCELA EN CATASTRO	= 3.577m ²
SUPERFICIE DE PARCELA EN ESCRITURA	= 2.500m ²
SUPERFICIE OCUPADA. -	
POR LA EDIFICACION PRINCIPAL	
Vivienda.....	97,73 m ²
POR LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES	
Balsa de riego.....	20,00 m ²
SUPERFICIE OCUPADA TOTAL.....	117,73 m ²

Figura 107

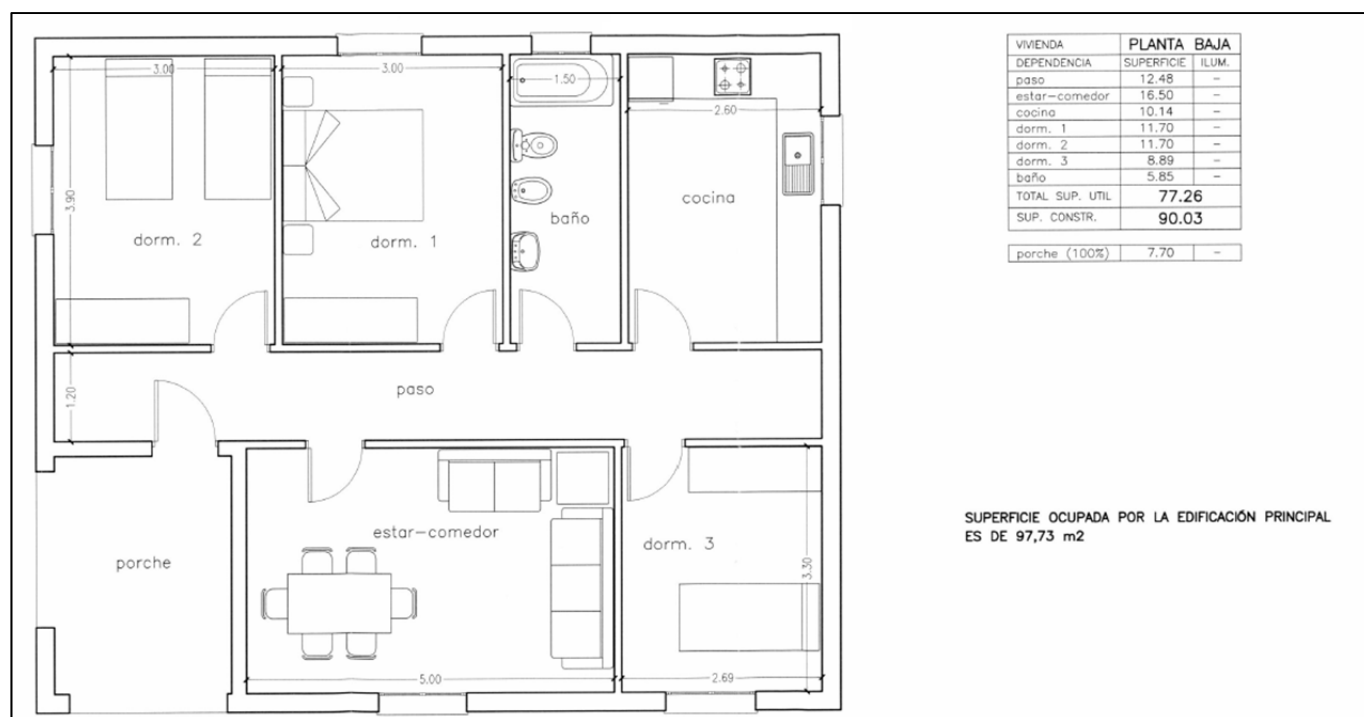


Figura 108

Por tanto se procedió a realizar un nuevo FXCC que concordara con el informe del técnico que realizó el levantamiento de planos.

El FXCC resultante se muestra en las Figuras 109 y 110.

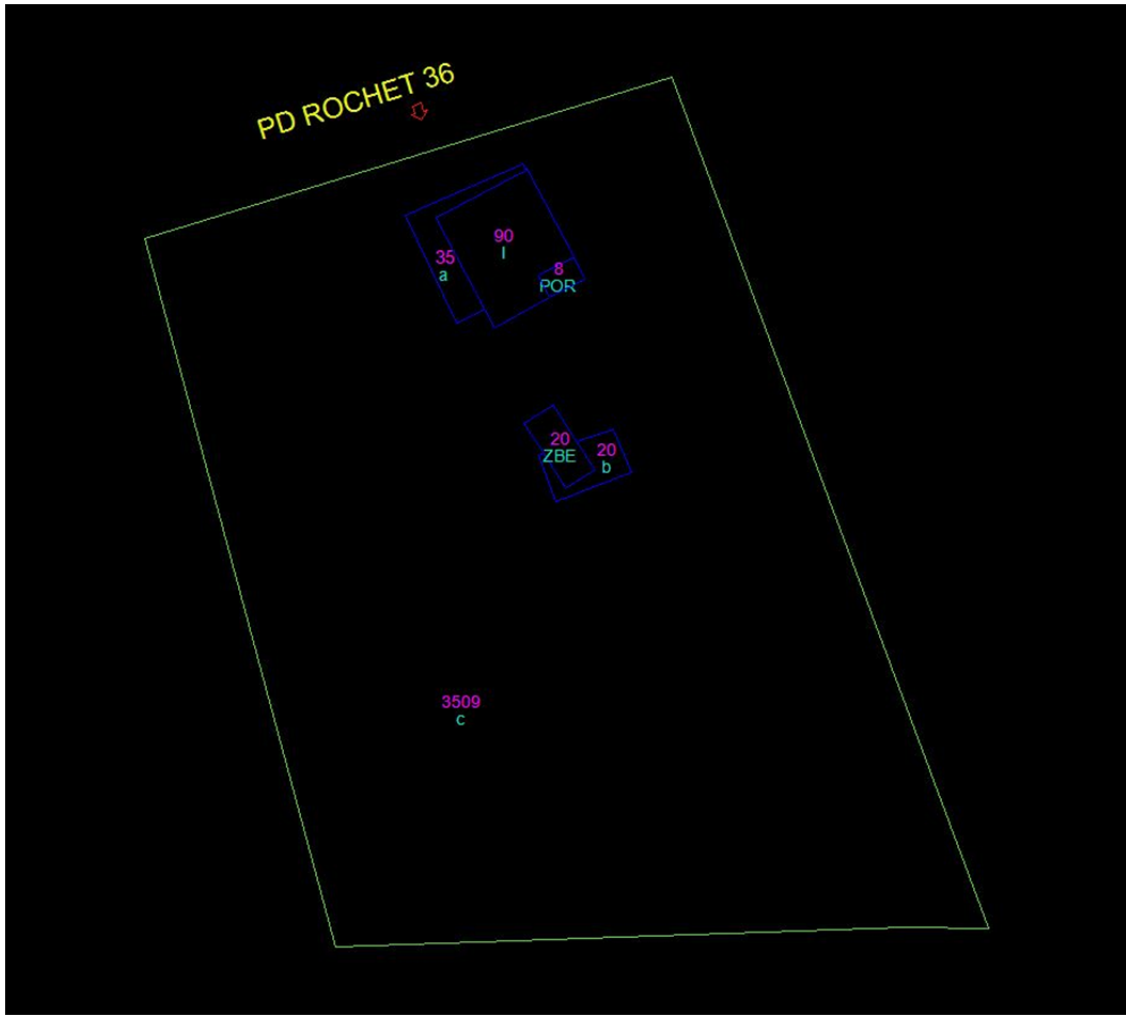


Figura 109

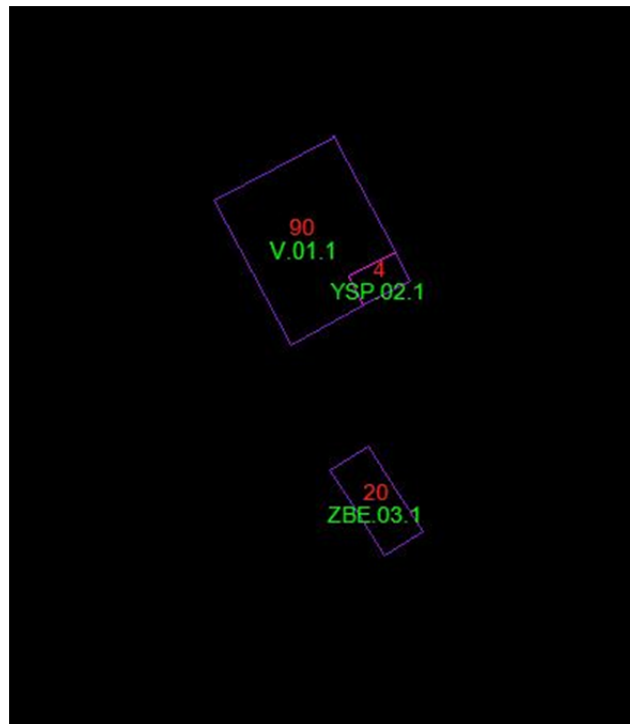


Figura 110

Los nuevos locales se grabaron de nuevo en Catastro correctamente. A continuación en la Tabla 49 se muestran los valores grabados inicial y finalmente.

GRABACIÓN INICIAL (INCORRECTO)							
Local	Unidad constructiva	Escalera	Planta	Puerta	Uso	Superficie	Antigüedad
1	001	1	00	01	V	98	2000
2	001	1	00	02	KPS	22	2000

GRABACIÓN FINAL (CORRECTO)							
Local	Unidad constructiva	Escalera	Planta	Puerta	Uso	Superficie	Antigüedad
1	001	1	00	01	V	90	1995
2	001	1	00	02	YSP	4	1995
3	002	1	00	01	ZBE	20	1980

Tabla 49

ANEXO. PÁGINAS WEB DE INTERÉS

1. Páginas Web

<http://www.catastro.meh.es>

<http://www.sedecatastro.gob.es>

http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp

<http://www.goolzoom.com>

<http://terrasit.gva.es/es>

<http://eiel.ladipu.com>

<http://www.boe.es>

<http://www.borm.es>

2. Capas WMS catastro

2.1. Cartografía catastral

<http://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ServidorWMS.aspx?>

2.2. Ponencia de valores

<http://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponenciasWMS.aspx?>